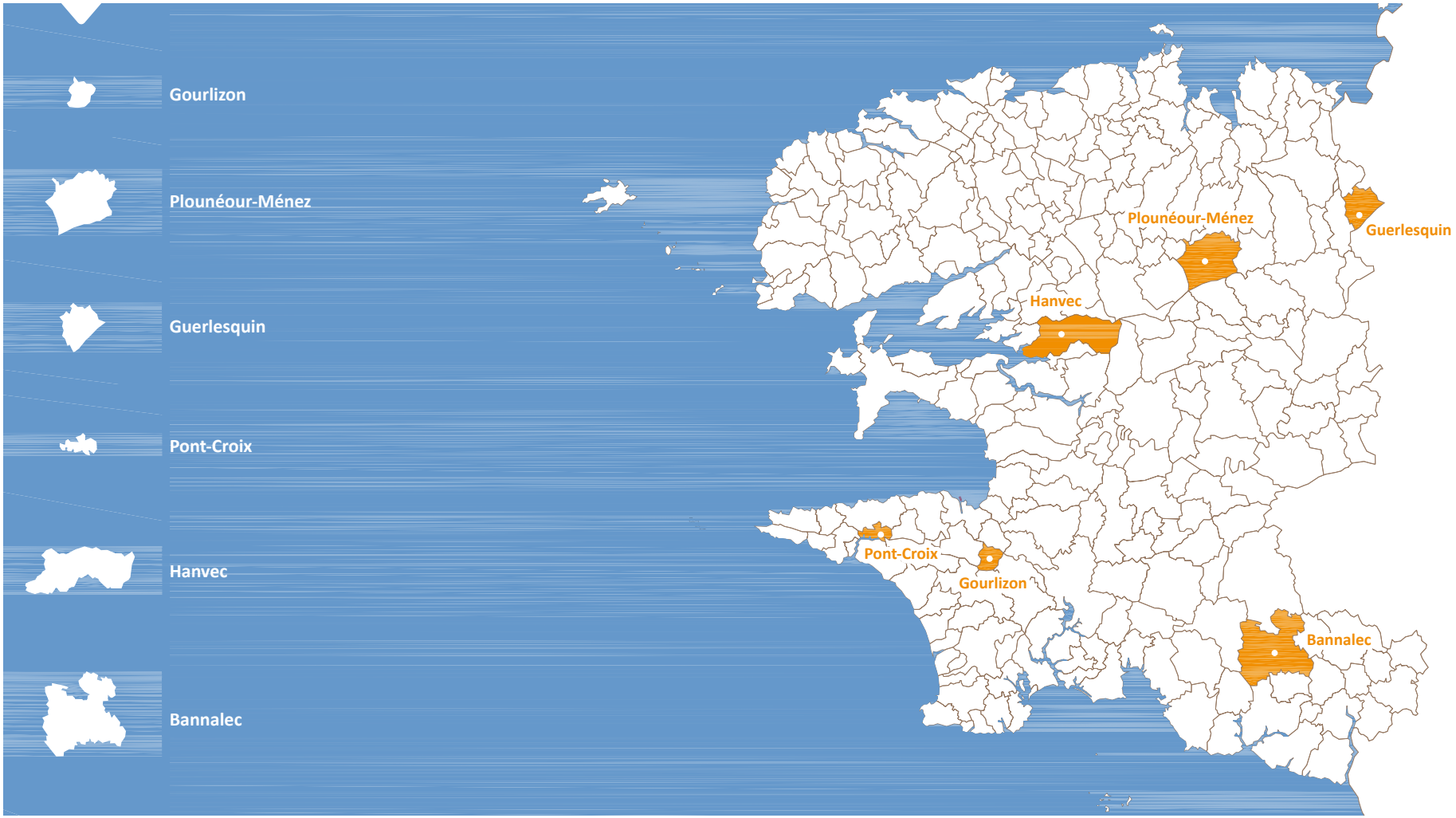
Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère

Conseil général du Finistère



CERUR
Agnès **Lemoine**
Anne-Laure **Peyrou**
Céline **Bridel**

MANA
Stéphane **Chevrier**
Alan-gilles **Grouhel**

CONSEIL GÉNÉRAL Finistère Penn-ar-Bed

© Juillet **2013**

CERUR

171, rue de Vern
BP 70416 / 35204 Rennes Cedex 2
02 99 50 70 22
www.cerur-reflex.org

MANA

14, rue René Godest
35400 Saint-Malo
02 23 18 30 23 / 06 80 63 37 62
ici.mana@orange.fr / www.manafactory.fr

Sommaire

* **Introduction** **5**
  * Volets sociologique & opérationnel_ 5
  * Construction de la matrice_ 9
  * Usage de la matrice_ 19
* **1 / Attractivité des centre-bourgs** **21**
  * Introduction_ 23
  * 6 communes_ 33
  * Conclusion_ 77
* **2 / Portraits d'habitants** **79**
  * Introduction_ 79
  * 7 portraits_ 83
  * Conclusion_ 111
* **3 / Recommandations opérationnelles** **113**
  * Introduction_ 113
  * 7 actions pour revaloriser le centre-bourg_ 115

Vous êtes ici

Volets sociologique & opérationnel

Cette étude comprend deux volets :

1 **Un volet sociologique** qui doit permettre d'*élaboration un diagnostic sur les mécanismes et les logiques relatives au désinvestissement des centres-bourgs finistériens* et *analyser la place de l'habitat dans les motivations des ménages pour s'éloigner ou se rapprocher des centres bourgs.*

2 **Un volet opérationnel** qui constitue une traduction concrète du diagnostic sociologique. Quelles actions mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux ?

Dans le texte, ces deux volets, clairement identifiables, s'entremêlent.

* 1 / Volet sociologique

* Une étude dans le prolongement de la réflexion engagée par Foncier de Bretagne

Cette étude s'inscrit résolument dans le prolongement de la recherche (*mission d'étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne*) réalisée par les cabinets MANA et CERUR pour le compte de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (Foncier de Bretagne). La problématique du Conseil Général du Finistère rejoint par bien des aspects la problématique de dévitalisation / revitalisation des centres-bourgs étudiée par Foncier de Bretagne. En effet, cette recherche sociologique doit permettre de :

1 Identifier les **ressorts sociologiques qui participent au désinvestissement et à la dévitalisation des centres-bourgs** en Bretagne.

2 Identifier **les critères et les facteurs d'attractivité des centres-bourgs** en Bretagne du point de vue des habitants, des commerçants, des acteurs locaux…

3 Interroger la notion de centralité. **Qu'est-ce qu'une centralité ?** Qu'est-ce qu'un centre-bourg en Bretagne ?

* Méthode & techniques d'enquête

Pour répondre aux attentes du Conseil Général du Finistère, telles qu'elles sont exprimées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières, MANA et CERUR ont :

1 **Analyser les documents statistiques et cartographiques** (INSEE etc.) pour mieux connaître la réalité socio-démographique du département et réaliser **un état de l'art de la littérature sur le sujet**.

2 Réaliser **10 entretiens institutionnels** (auprès des acteurs départementaux de l'habitat (CG29, DDTM, ANAH, ADIL, ADEUPa, PACT H&D, CAUE, ARO et/ou ADO HLM, bailleurs sociaux, Chambre Départementale des Notaires, etc.).

3 **Sélectionner 6 communes** (avec le comité de pilotage) pour réaliser **une enquête sociologique qualitative** : Bannalec - Gourlizon - Guerlesquin - Hanvec - Pont Croix - Plounéour Menez. Le choix d'une démarche qualitative répond aux attentes du Conseil Général, inscrit au cahier des clauses techniques particulières, concernant l'examen de cas concrets pour identifier des pistes d'actions. Afin d'accompagner au mieux le Département sur la définition de sa politique en matière d'habitat et de logement, d'optimiser le volet opérationnel de l'étude et d'identifier de manière empirique les impacts possibles de ce type d'intervention sur l'attractivité de centres bourgs, le choix de ces communes comprend des territoires sur lesquels le Conseil Général a déployé des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat (dispositif OPAH Revitalisation Rurale, Renouvellement Urbain…) ou des aides au développement des territoires (aides au maintien du commerce et de l'artisanat en milieu rural notamment). Dans chacune de ces communes, MANA CERUR ont réalisé :

* Une visite guidée de la commune avec les élus.
* Cinq entretiens approfondis avec le maire ou son représentant et les acteurs de l'habitat (notaire, agence immobilière, bailleurs sociaux etc.).
* 6 entretiens in situ auprès des habitants. Les habitants ont été choisis parmi les nouveaux résidents du centre-bourg.

* Une analyse multicritères des facteurs de désinvestissement

L'ambition de cette enquête sociologique n'est pas de réaliser une série de monographies ou de diagnostics des communes étudiées. Ces investigations de terrain doivent, plus modestement, permettre d'identifier les facteurs qui participent au processus de désinvestissement des centres-bourgs dans le Finistère. Dans cette perspective, nous avons mobilisé un outil d'analyse (matrice) construit dans le cadre de la recherche réalisée pour Foncier de Bretagne. Cette matrice permet de disposer d'une grille multicritères pour lire et analyser les centres-bourgs. **Cette matrice pose comme principe l'existence d'une pluralité de facteurs** (ergonomiques, médiatiques, sociologiques, économiques) **à l'origine des mécanismes et des logiques de désinvestissement des centres-bourgs**. **Si l'habitat occupe une place centrale dans ce processus, il doit être pensé en relation avec l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit**. Ainsi, les mécanismes et les logiques de désinvestissement des centres-bourgs seraient à rechercher dans une combinaison d'éléments de différentes natures qui concourent à leur attractivité.

* A la recherche de facteurs endogènes

Cette étude ne cherche pas à rendre compte des dynamiques communales dans leur ensemble. Des facteurs exogènes (notamment économiques) sur lesquels les acteurs locaux ont peu de prises participent à l'attractivité des communes (la localisation des communes dans la géographie des territoires et des réseaux constitue un élément d'importance en la matière). Il n'y a pas de relation directe entre l'attractivité d'une commune (en termes économique ou démographique) et l'attractivité d'un centre-bourg. Des communes très dynamiques peuvent voir leur centre-bourg dépérir. **Cette étude cherche à identifier les facteurs endogènes sur lesquels les acteurs locaux peuvent agir pour inverser une tendance négative**.

* Construire une typologie des habitants

Cette étude cherche à comprendre la dynamique de désinvestissement et la place de l'habitat dans cette dynamique du point de vue des acteurs (habitants, commerçants…) de ces communes. Les entretiens réalisés ont permis de construire une typologie. **Cette typologie n'est pas une photographie des habitants des communes ou des centres-bourgs visités au cours de l'étude. Elle cherche a identifier** (sur la base de l'enquête sociologique) **des profils d'habitants qui potentiellement pourraient investir les centres-bourgs** si un certain nombre de conditions étaient réunies.

* 2 / Volet opérationnel

* Quel habitat pour quel habitant ?

Le Département engage une démarche de Plan Départemental de l'Habitat (PDH) – consultation en cours – pour laquelle l'étude sur l'habitat et l'attractivité des centres bourgs en Finistère doit apporter des réponses relatives aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain à travers notamment le réinvestissement des centres-bourgs. **Cette étude doit donc permettre d'identifier les conditions de réussite d'un projet de revitalisation et de formuler des préconisations** (leviers d'actions permettant de faire coïncider des objectifs de redynamisation des centres bourgs et les attentes des ménages en termes d'habitat). Quelle offre nouvelle d'habitat développer ? Selon quelle typologie ? Sur quels leviers agir ? **Ce second volet doit constituer une traduction concrète de l'analyse sociologique : quel habitat pour quel habitant ?**

Plaçant la question de l'habitat au cœur de l'analyse, la réflexion menée dans le cadre de l'étude s'inscrit en cohérence avec la définition d'orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire, pour une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.

* Réalisation de fiches d'intervention

Pour ce volet opérationnel de la mission, les préconisations d'actions prennent la forme de **fiches d'interventions visant à faire correspondre directement la typologie des ménages, construite par l'enquête sociologique, à une offre en termes de logement et dans un sens plus large d'habitat**. En effet, la réflexion sur l'offre de logement est indissociable d'une réflexion sur les espaces publics, les déplacements, l'offre de services, renvoyant bien à la problématique de dévitalisation des centres bourgs. Il s'agit donc d'intégrer dans la réflexion, et les pistes d'interventions qui en découleront, la dimension collective de l'habitat (la possibilité de mutualisation d'espaces), le degré de mixité fonctionnelle envisageable (commerces, locaux associatifs…), de mixité spatiale (espaces privés, semi publics, publics), et de traitement des espaces publics également facteurs d'attractivité d'un centre bourg. **Encore une fois, l'habitat sera systématiquement envisagé dans la relation qu'il entretient avec l'espace public et l'environnement urbain qui l'accueillent**.

La réalisation d'entretiens approfondis sur des communes ayant bénéficié d'interventions financières du Département, en faveur de l'amélioration de l'habitat et/ou en faveur du maintien d'activités commerciales et artisanales, devra permettre de formuler des recommandations articulant les aspirations et attentes de la population en termes d'habitat et les modalités d'intervention publique au service de l'attractivité des territoires.

	1 SITE	2 ESPACE PUBLIC	3 HABITAT	4 COMMERCES	5 SERVICES	6 OUTILS
DIMENSIONS						
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Construction de la Matrice

La matrice propose un tableau à double entrée. L'**inventaire** permet d'identifier les ressources des centres-bourgs.
Ce travail d'inventaire pose d'emblée la question des limites du centre-bourg et interroge sur sa définition.

La deuxième entrée permet de saisir les choses de quatre points de vue différents : **ergonomique**, **médiatique**, **sociologique**, **économique**.
Ces quatre points de vue renvoient à quatre figures de l'habitant: l'**utilisateur**, le **récepteur**, le **citoyen**, le **consommateur**.

Inventaire

Un centre est un conteneur, un volume, une enveloppe, un cadre qui contient des ressources et des outils pour accéder aux ressources.

* 1 / Site

Un centre est un support qui présente des caractéristiques en termes de :

* Topographie_
* Morphologie urbaine et trame urbaine_

* 2 / Espace public / Un centre se définit par les espaces publics qu'il propose. Ces espaces sont des supports à la vie sociale :

* Square, place, promenade, jardin, parc, plage, jeu_
* Façades des bâtiments publics_
* Monuments historiques_
* Petit patrimoine_
* Volumétrie des bâtiments_

* 3 / Habitat / Un centre se définit par l'offre logement qu'il propose. Un centre sans logement est une centralité éphémère.

* Façades des maisons_
* Logement parc privé_
* Logement social_
* Logement temporaire et accueil de groupes_
* Hôtellerie_

* 4 / Commerces

Un centre se définit par son offre de services et ses ressources :

* Commerces [*épicerie, supermarché, café, restaurant, pharmacie, boucherie, boulangerie, marché, station service*]_
* Services aux particuliers [*banque, salon de coiffure, photographe*]_

* 5 / Services

* Culture [*médiathèque, centre culturel, cinéma, école de musique, salle de spectacle, musée, salle polyvalente*]_
* Services administratifs [*poste, école, collège etc.*]_
* Santé [*médecin, infirmier, pharmacie, dentiste, laboratoire d'analyse, ambulance*]_
* Sports et loisir [*piscine, jeux , terrain de sport, base de plein air*]_

* 6 / Outils / Un centre se définit par les outils qu'il propose.

Les outils permettent d'accéder aux ressources de la centralité mais aussi à des ressources plus éloignées.Un centre se définit par sa connexion à d'autres centralités :

* Equipements de transport [*gare, route, parking, quatre voies, piste cyclable*]_
* Mobilier urbain et services [*banc, toilettes, abribus, attache-vélo, vélo en libre service…*]_
* Information [*plan mural, panneau à message variable, signalétique etc*]_
* Outils numériques [*ADSL, vidéoconférence*]_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**	Habitabilité Utilisabilité	Habitabilité Normativité Lisibilité	Habitabilité Efficacité	Habitabilité Disponibilité	Habitabilité Disponibilité	Efficacité Utilisabilité Disponobilité
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Utiliser / **F**aire / **A**gir / **O**rdonner / **N**ormaliser / **S**anctionner // **A**ction / **T**âche / **F**onction / **B**ut / **M**oyen / **R**essources matérielles / **R**essources cognitives / **T**echnique / **N**orme // **R**ègle / **P**rescription / **S**anction...

Dimension **Ergonomique** : l'**utilisateur**

La dimension ergonomique renvoie aux actions ou au travail (ergon) de la vie quotidienne (faire les courses, déposer ses enfants à l'école, pratiquer les espaces publics, se déplacer dans la rue…) qui sont rendus possibles par un travail d'aménagement et d'équipement d'un site en ressources.

La présence et la qualité de ces ressources participent à la construction de la centralité.

L'habitant est ici saisi en qualité d'utilisateur d'un site, d'un espace, d'un équipement… La dimension corporelle et les sens qui permettent d'avoir prise sont donc très importants.

Un certain nombre d'indicateurs permettent de qualifier ces ressources : la **disponibilité**, l'**efficacité**, l'**utilisabilité**, la **lisibilité**, l'**habitabilité**, la **normativité**.

* Disponibilité / Un centre se définit par la disponibilité de la ressource et de l'outil (rapport au temps) :

* Heures d'ouvertures des commerces et services_
* Time table [*cadencement de l'offre transport*]_
* Présence d'automates [*24h/24*]_
* Variation saisonnière de l'offre de service [*été / hiver*]_

* Efficacité / Un centre se définit par la performance de ces outils qui offrent accès aux ressources ou à d'autres centralités :

* Vitesse et cadencement du bus ou du train_
* Vitesse de circulation de l'information numérique_
* Mise à jour de l'information_
* Information temps réel et information dynamique_
* Qualité thermique des bâtiments_

* Utilisabilité / L'utilisabilité renvoie à la qualité ergonomique de l'outil :

* Qualité des cheminements [*trottoir, escalier, revêtement au sol, croisement etc.*]_
* Qualité des seuils et des ruptures de charge [*seuils de porte, abribus etc.*]_

* Lisibilité

* Lisibilité de la centralité et signalétique [*ergonomie cognitive*]_

* Habitabilité

* Qualité des ambiances sonores, olfactives, kinesthésiques [*exposition au vent etc.*], visuelles [*éclairage, fleurissement, traitement des façades*]_
* Qualité des perspectives, des densités : ordonnances, unités, harmonies, équilibres…_
* Qualité acoustique et kinesthésique du logement_
* Qualité des ambiances du logement [*luminosité, sentiment d'enfermement, d'étouffement etc.*]_

* Normativité

* Normes imposées par des dispositifs techniques : prescriptions des usages dans l'espace public [*ralentisseur etc.*]_
* Réglementation [*zone bleue, secteur sauvegardé etc.*] limitant les usages_
* Contrôle du respect des interdits par des agents humains [*police municipale*]_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**	Attirance	Attirance Cohérence Maîtrise Ciblage	Attirance Ciblage	Attirance Ciblage	Attirance	Attirance
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Dire / **S**ignifier / **D**iffuser / **E**mettre / **M**ettre en scène / **S**cénographier // **S**igne / **M**essage / **E**metteur / **R**écepteur / **A**udience / **P**ublic / **S**torytelling...

Dimension **médiatique** : le **récepteur**

Le centre, à travers ses aménagements, ses équipements, ses passants… émet un message.

Un centre se définit par sa capacité à mettre en scène des signes et des symboles pour diffuser une image et émettre un message.

Quelle histoire raconte-t-il ? L'habitant est ici saisi en qualité de récepteur d'un message.

Quel message diffuse-t-il ? A qui s'adresse ce message ?

Qui sont les émetteurs ?

* Attirance

* L'image et le message suscitent-ils du désir (attirance) et de l'envie d'habiter dans le lieu ?
  Sont-ils à la mode, dans l'air du temps, tendances ?
  Sont-ils, au contraire, démodés ?

* Cohérence

* Chaque signe participe à la construction de l'image et du message.
  L'image et le message sont-ils cohérents ?
  Racontent-ils la même histoire ?
  S'inscrivent-ils dans un plan d'ensemble ?

* Maîtrise

* La ville maîtrise-t-elle son image ?
  Maîtrise-t-elle l'émission du message ?

* Ciblage

* Le message vise-t-il la bonne cible ?

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**	Identité	Urbanité Intensité Identité	Identité Urbanité	Urbanité Intensité	Utilité	Urbanité
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Rassembler / **S**éparer / **M**ixer / **S**égréguer // **R**encontre / **E**change / **P**artage / **C**lassement / **A**ltérité / **I**dentité / **C**ontribution sociale / **M**émoire / **H**istoire...

Dimension **Sociologique** : le **citoyen**

Un centre se définit par sa capacité à réunir et à rassembler des personnes de manière ponctuelle ou plus durable.

Il permet d'éprouver un lien avec la communauté et son identité avec le lieu.

Il permet de fabriquer de la citoyenneté à l'échelon local.

L'habitant est ici saisi en qualité de citoyen.

* Urbanité / Le centre comme lieu de socialité :

* Sociabilité et rencontre rendues possibles par des aménagements et des appareillages urbains : place, mobilier urbain etc..._
* Interconnaissance_
* Mise en scène de soi [*posture corporelle, tenue vestimentaire, accessoirisation*] pour affirmer son identité ou son altérité_
* Altérité et anonymat [*affirmation de sa différence*]_
* Intimité et mise à distance (espace préservé, espace de tranquillité, espace de retrait)_

* Intensité / Le centre est fait de variations de rythmes :

* Evénements et vibrations [*fête, animation, manifestation*]_
* Célébrations. La ville comme cadre physique, participe à la mise en scène et à la magnificence des événements festifs. Lieux qui dans la ville incitent à être le théâtre d'événements_
* Temps rituels qui permettent d'éprouver ou d'entrer dans la communauté_

* Identité

* Identification dans la population résidente_
* Sentiment d'appartenance au lieu_
* Sentiment de faire partie de l'histoire locale_
* Dimension historique et patrimoniale_

* Citoyenneté

* Possibilité offerte de participer à la vie locale [*reconnaissance et accompagnement des initiatives et des projets, démarche de participation, information*]_
* Sentiment de contribuer à la vie locale, de jouer un rôle, de construire du collectif. Dimension citoyenne. Dynamique associative_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**		Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité

Quelques **MOTS-CLEFS** **A**cheter / **V**endre // **B**iens / **S**ervices marchands / **V**aleur / **C**oût / **R**entabilité / **A**ides / **M**arché...

Dimension **économique** : le **consommateur**

L'accès à ces aménités urbaines a nécessairement un coût.

La centralité est producteur de valeur qui en limite l'accès.

Le centre est appréhendé ici en terme de marché soumis aux règles de l'offre et de la demande.

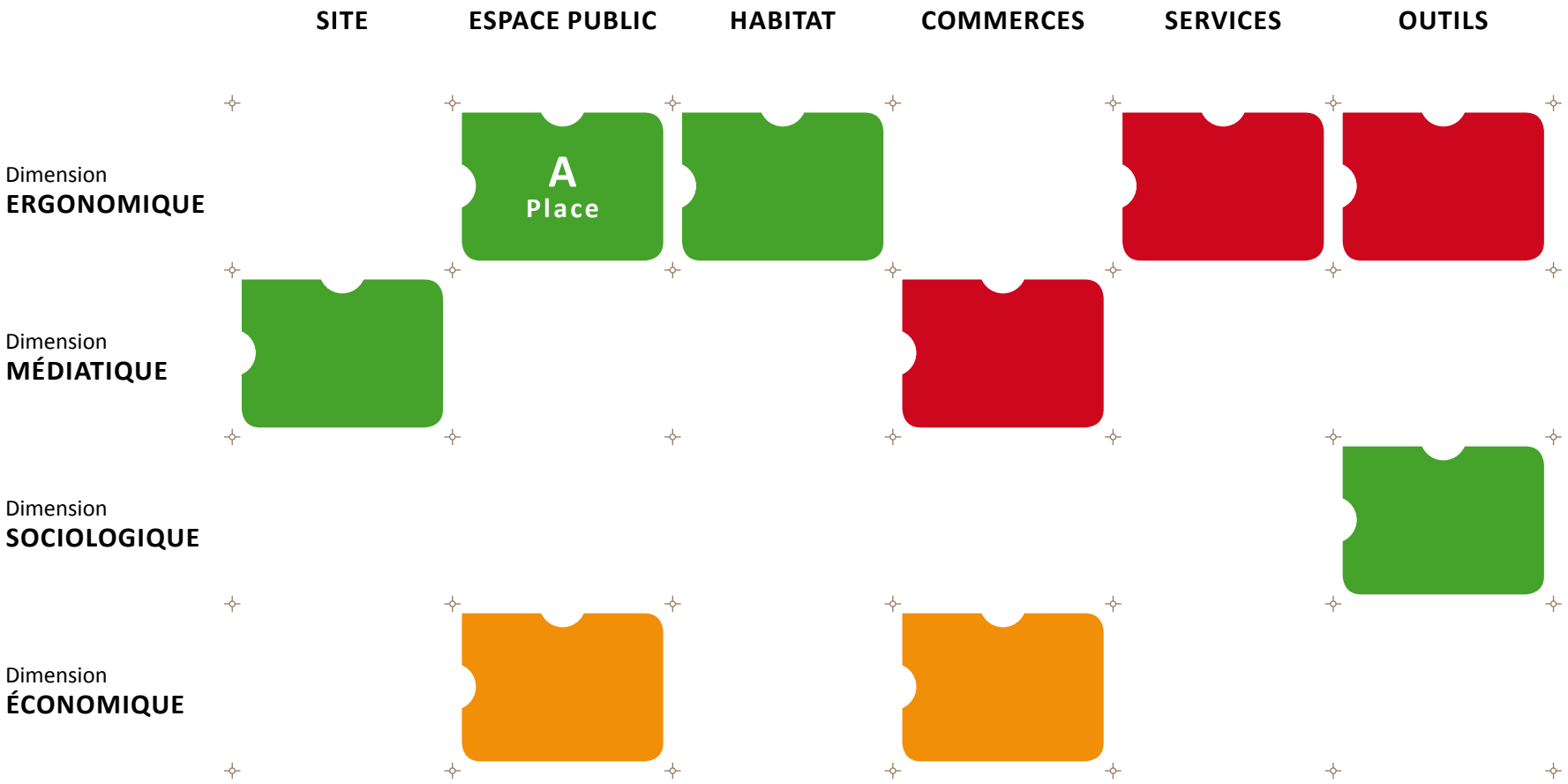
L'habitant est ici saisi en qualité de consommateur positionné sur un marché (marché immobilier…) auquel il peut ou non avoir accès.

* Utilité

* Adéquation de l'offre [*produit ou prestation*] et de la demande_

* Accessibilité *financière*

* Coût du logement_
* Coût du foncier_
* Coût d'accès aux services_
* Coût d'accès à l'espace public [*stationnement…*]_



* Exemple d'un centre-bourg fictif. Les vignettes vertes matérialisent les points forts du bourg - les vignettes oranges : les points de fragilité - les vignettes rouges : les points faibles
** Les vignettes vertes sont parfois accompagnées d'un A («attracteur») ou/et d'un F («fixateur»). Dans cet exemple, la qualité ergonomique de la place (habitabilité) est un attracteur (A).

Usage de la Matrice

L'enjeu n'est pas de renseigner de manière systématique et besogneuse l'ensemble des items de la matrice : cela aurait peu de sens et peu d'intérêt. La matrice est un outil visuel. Il doit apporter de la simplicité. Cet outil doit permettre :

* **1** De se donner une grille de lecture partagée de la situation_
* **2** De repérer dans le discours des acteurs les manières de définir et de qualifier le centre_
* **3** De construire une image pour faciliter la lecture des situations_
* **4** D'apprécier le poids des différentes variables : selon le point de vue des différents acteurs_
* **5** D'identifier les éléments qui attirent (attracteurs) et les éléments qui retiennent (fixateurs)_
* **6** D'identifier les points forts et les points faibles du centre-bourg d'une commune_
* **7** D'analyser la dynamique des cercles vicieux et vertueux_
* **8** De comparer des situations et des réalités différentes_

Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère / Partie 01

Attractivité des centre-bourgs
Sommaire

* **Introduction** 23
* **En quelques chiffres** 29
* **6 communes** 33
  * Bannalec_ 35
  * Gourlizon_ 43
  * Guerlesquin_ 51
  * Hanvec_ 59
  * Plounéour-Ménez_ 65
  * Pont-Croix_ 71
* **Conclusion** 77

Attractivité des centre-bourgs / *Introduction*

Avant de découvrir les 6 communes de notre échantillon, il est important de poser quelques éléments de définition et d'entendre le point de vue des acteurs départementaux sur la question.

* 1 / Définition des concepts

* Qu'est-ce qu'un centre-bourg ?

En premier lieu, il convient d'interroger et de définir la notion de centre-bourg. Qu'est-ce qu'un centre-bourg ? Une certaine confusion règne quant à la définition des termes. L'analyse des entretiens réalisés sur le terrain montre que les habitants élaborent de subtils découpages de l'espace.

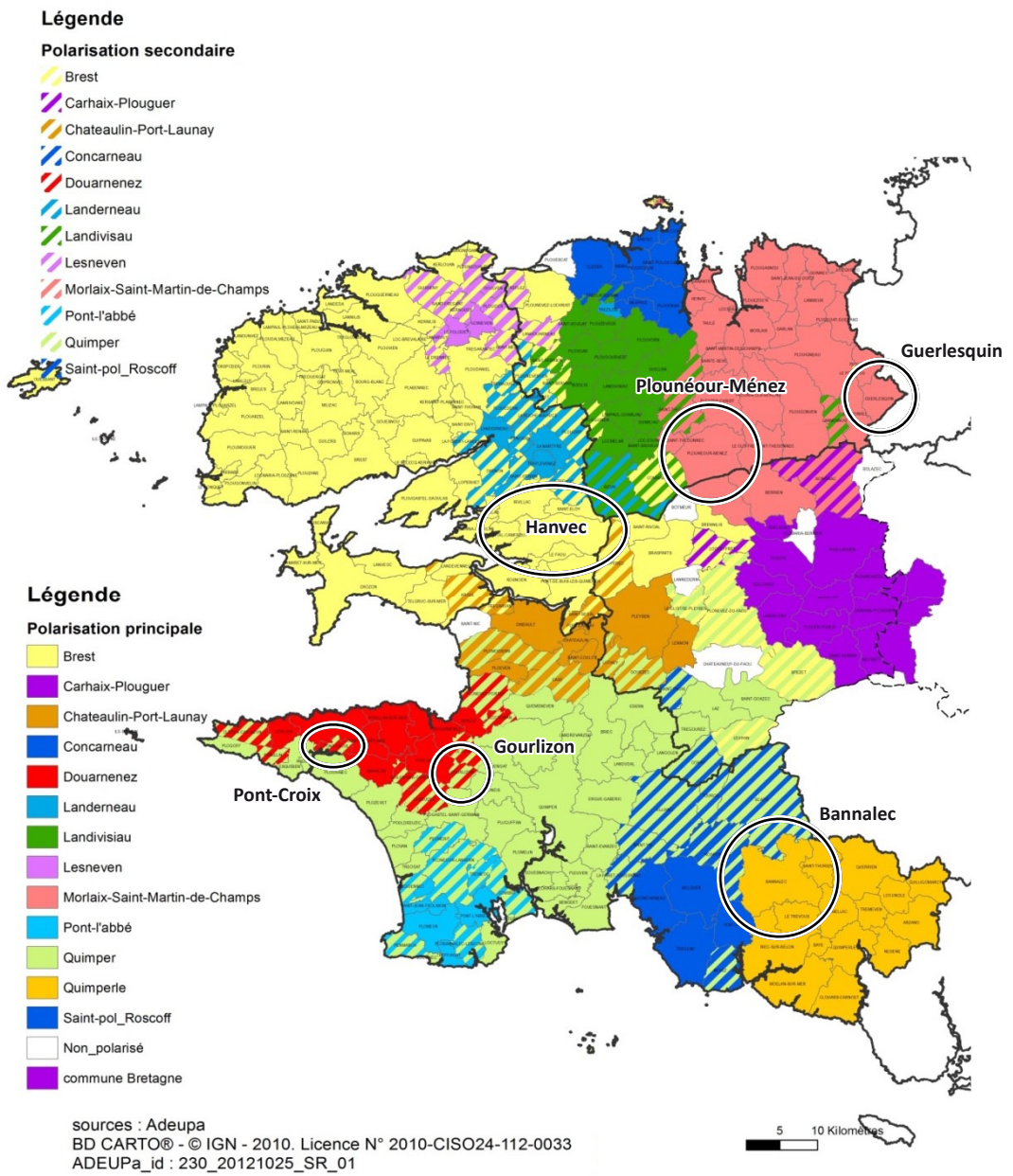
L'étude réalisée pour le Conseil Général du Finistère nous a conduit à distinguer les notions de :

1. Hyper-centre
2. Centre
3. Entrée de centre

L'hyper centre correspond à la partie historique et agglomérée du centre-bourg. Il se reconnaît le plus souvent à ses « maisons de bourg » alignées le long des principaux axes routiers. L'hyper centre a de ce fait parfois un profil en doigts de gant. L'église constitue généralement le marqueur de l'hyper centre. L'hyper centre est donc marqué par un bâti ancien qui mixe (ou mixait) habitats et commerces de proximité.

Le centre est formé de l'habitat, des commerces, des équipements situés à proximité de l'hyper centre. Le bâti, plus diffus et plus récent, permet de distinguer le centre de l'hyper centre. Les maisons, mitoyennes, à étages, en granite, laissent le plus souvent place aux maisons sur sous-sol en parpaings construites après la Second Guerre Mondiale. Le centre est parfois composé de maisons d'habitation plus récentes ou de terrains libres de construction. Habiter le centre permet de disposer d'un bon, voire d'un très bon, accès aux commerces et aux équipements. Cette définition du centre et de l'hyper centre rompt avec une vision strictement concentrique des centres-bourgs.

L'entrée de bourg est marquée par son alignement de maisons le long d'un axe routier. Il constitue le prolongement de l'hyper centre. L'entrée de bourg se caractérise généralement par son absence ou sa faible épaisseur.


Légende
Polarisation secondaire
Brest
Carhaix-Plouguer
Chateaulin-Port-Launay
Concarneau
Douarnenez
Landerneau
Landivisau
Lesneven
Morlaix-Saint-Martin-de-Champs
Pont-l'abbé
Quimper
Saint-pol_Roscoff
Légende
Polarisation principale
Brest
Carhaix-Plouguer
Chateaulin-Port-Launay
Concarneau
Douarnenez
Landerneau
Landivisiau
Lesneven
Morlaix-Saint-Martin-de-Champs
Pont-l'abbé
Quimper
Quimperle
Saint-pol_Roscoff
Non_polarisé
commune Bretagne
Guerlesquin
Plounéour-Ménez
Hanvec
Gourlizon
Pont-Croix
Bannalec
sources : Adeupa
BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N° 2010-CISO24-112-0033
ADEUPa_id : 230_20121025_SR_01
5
10 Kilometres

Il est important de distinguer les centres-bourgs en fonction de leur poids démographique. En effet, **au-delà d'un certain volume démographique des centralités secondaires émergent brouillant la lecture et la définition des enjeux**. Ainsi Bannalec (5450 habitants) a peu à voir avec Gourlizon (900 habitants). La problématique des communes de petite taille est très différente de celles plus importantes. Les mécanismes, les logiques de désinvestissement et les leviers d'action seront eux aussi très différents.

Les communes historiques (Pont croix et Guerlesquin) ne parlent pas de centre-bourg mais de **centre-ville**. Le centre-ville est généralement la partie historique et agglomérée du bourg. Ces communes sont généralement multi-polaires. Des centralités concurrentes se développent fréquemment en marge du centre-ville autour d'un équipement commercial.

* Qu'est-ce que l'habitat ?

Cette définition pose un premier élément de diagnostic. L'habitat est souvent envisagé de manière autonome et indépendante de son environnement urbain. Il convient de **penser et de géo-localiser l'habitat dans l'environnement ou dans le cadre urbain qui l'accueille**. En d'autres termes, il est important de penser l'articulation et la connexion de cet espace privé avec d'autres espaces proches ou plus lointains. **L'habitat est un nœud autour duquel l'habitant construit des territoires et des réseaux de relations sociales**. Il circule depuis ce point nodal pour accéder à différentes ressources (emplois, commerces, services publics, espaces verts etc.) et entretenir ou développer des réseaux de relations sociales. L'habitat est ainsi indissociable des territoires dans lesquels il s'inscrit et des réseaux qui le traversent. Cette vision de l'habitat permet de penser l'habitat à l'échelle d'un territoire plus vaste. Elle permet de resituer le logement dans la dynamique d'un centre-bourg.

* 2 / Enjeux départementaux

* Dévitalisation des centres-bourgs : une vision consensuelle de la problématique

La question de la dévitalisation des centres bourgs, pour les acteurs institutionnels et opérateurs de l'habitat, repose sur deux versants complémentaires : les **effets de territoire**, inscrivant une commune dans une échelle plus large, et les **qualités intrinsèques des communes**, et a fortiori de leur centre-bourg, renvoyant à des composantes plurielles (habitat, espaces publics, commerces…).

Les **effets de territoire** resituent la commune dans son environnement géographique, en termes de dynamique territoriale, d'inscription dans un bassin d'emploi et/ou d'habitat et en interaction avec ses territoires voisins. La proximité ou l'éloignement de pôles d'emplois et/ou de pôles urbains représente un facteur déterminant sur l'attractivité d'une commune.

Ces effets de contrastes en termes de dynamiques territoriales ont été mis en évidence à travers la typologie de territoire réalisée par l'AEDUPa. L'agence a travaillé sur la définition de Bassin d'habitat à partir d'analyse en composantes principales (A.C.P.) s'appuyant sur des variables (21 indicateurs statistiques : démographie, habitat, emploi/revenus) pour créer une typologie de communes (6 groupes identifiés : urbaines, périurbaines, périurbaines émergentes, littorales sous influence urbaines, littorales et/ou touristiques, rurales et intermédiaires). Le travail a ensuite consisté à proposer un découpage du département en bassins d'habitat en délimitant l'aire d'influence des pôles urbains via un croisement des données relatives aux migrations résidentielles et domicile-travail. Elle a ainsi défini 13 bassins (voir carte ci-dessous) qui s'affranchissent des limites administratives de l'échelle intercommunale. Les enjeux relatifs à la revitalisation des centres-bourgs peuvent ainsi s'avérer différents selon les typologies de communes, selon qu'elles renvoient à l'une ou l'autre des typologies de bassin ainsi défini.

L'échantillon de communes choisies dans le cadre de l'étude rend compte de la diversité départementale à travers cette lecture du territoire, en termes d'attractivité et de dynamique :

* **Bannalec** : commune intermédiaire (lié à l'emploi), sous influence du bassin d'habitat de Quimperlé – inscription dans un bassin habitat tendu.
* **Hanvec** : périurbain émergent (attractive, dynamisme démographique récent), rattachée au bassin d'habitat principal du pôle brestois.
* **Guerlesquin** : commune intermédiaire (lié à l'emploi), située dans le bassin d'habitat Morlaix (pôle « homogène », fonctionnement centralisé sur leur pôle, peu d'interpénétration avec les autres pôles d'emploi, faible volume de population) – inscription dans un bassin d'habitat tendu.
* **Gourlizon** : commune périurbaine, dépend des bassins de Douarnenez (pôle secondaire sous influence d'un bassin d'emploi majeur) et Quimper – bassins d'habitat principaux du territoire.
* **Plounéour-Menez** : commune rurale, sous influence du bassin de Morlaix – bassin habitat jugé tendu.
* **Pont-Croix** : commune rurale, sous influence des bassins d'emploi de Douarnenez et Quimper; rattachée au bassin d'habitat principal du pôle quimpérois.

Corollaire des effets liés aux dynamiques territoriales, la question de **l'accessibilité** des territoires et de la **mobilité** représente également un enjeu notable pour le dynamisme et l'attractivité des communes. Ces notions viennent logiquement interférer sur l'attractivité de centres-bourgs, dès lors qu'ils sont plus ou moins écartés des axes de desserte.

Le développement des transports collectifs (notamment les transports collectifs départementaux) et les travaux menés à travers les schémas de déplacement doivent apporter des réponses aux enjeux de mobilité sur le territoire. Définir la notion de « bonne desserte » des territoires et clarifier une stratégie de transports en examinant les impacts sur le territoire doivent permettre de contribuer à l'attractivité des petites communes, dans une logique globale d'aménagement du territoire. Aujourd'hui, des déplacements rapides inter cité induisent une forme d'urbanisation polarisée. La question de la desserte des centres-bourgs doit également être réfléchie comme composante de l'attractivité des centres-bourgs.

Second versant du processus de dévitalisation des centres-bourgs, les **qualités intrinsèques de la commune** renvoient à des composantes plurielles telles que l'habitat, les commerces et services, les espaces publics et autres aménités proposées, et conduisent à traiter ensemble les différents éléments constitutifs de la centralité.

Chaque composante pose elle-même des enjeux pluriels en termes d'attractivité et nécessite une approche globale pour comprendre les mécanismes de désinvestissement des centres-bourgs. L'habitat, tout d'abord, renvoie à différents enjeux au regard de :

* Ses spécificités **ergonomiques,** intègrent les dimensions d'**efficacité** (faible performance énergétique, problématiques liées à l'accessibilité) et d'**habitabilité** (configuration, obsolescence du bâti, absence de jardin, faible isolation phonique).
* Sa dimension **économique**, où le coût d'investissement dans l'ancien est souvent, et parfois à juste titre, considéré plus onéreux que la construction neuve, et où les bailleurs (privés et plus particulièrement publics) sont réticents à investir dans l'ancien.
* Sa dimension **chromatique**, où la vétusté des façades, les couleurs ternes ou sombres peuvent contribuer à renvoyer une image négative du centre.

Les commerces, services et la vie locale, éléments contribuant à la vitalité d'un centre-bourg, soulèvent plusieurs enjeux :

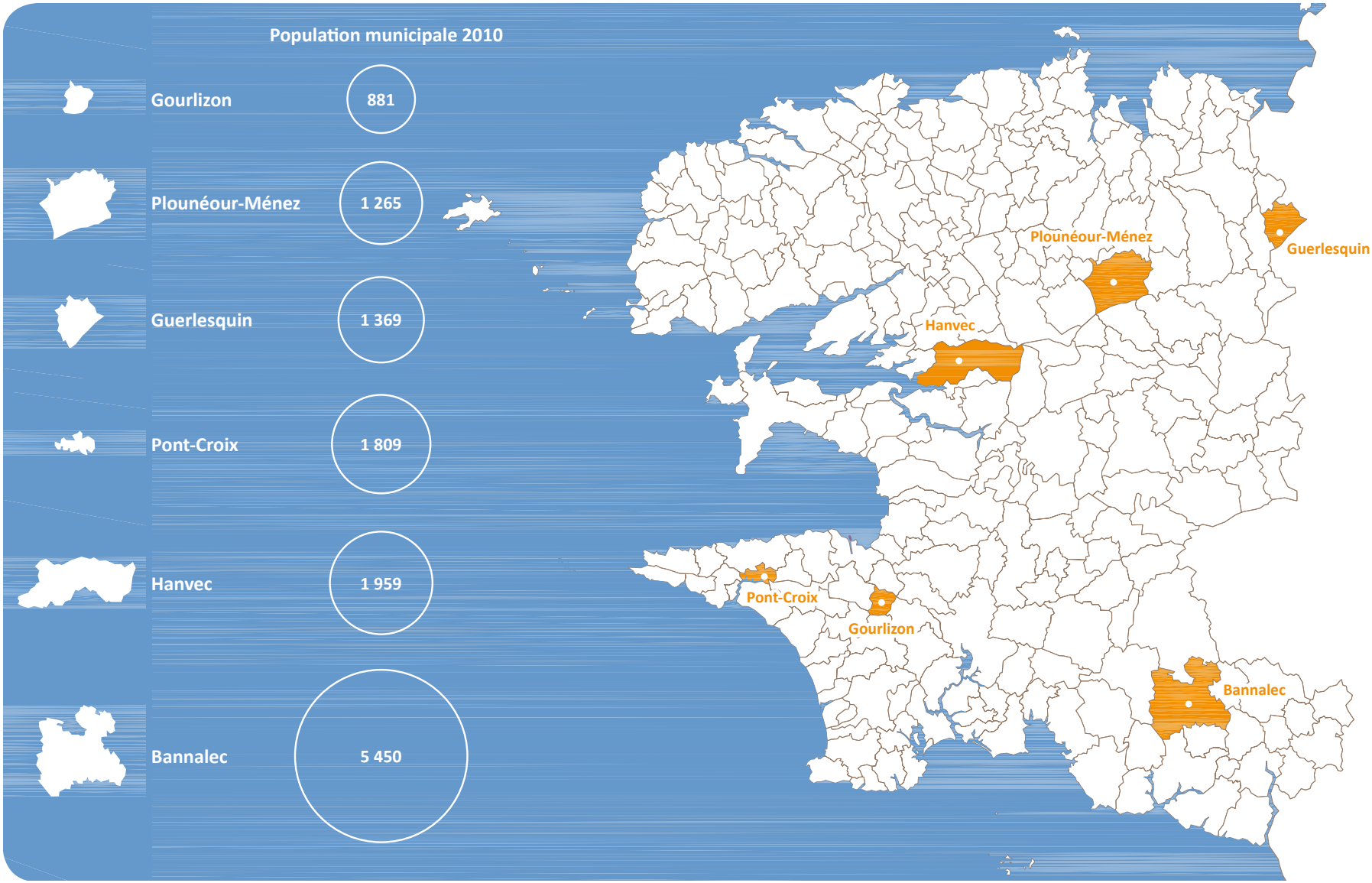
* Dispersion des services et commerces hors du centre qui en limite la fréquentation.
* Désertion des centres bourgs par les commerces au profit des périphéries; des logements attenants conservés par les commerçants à la retraite; une rentabilité économique non assurée des affaires – faible attractivité/ gérants (implication des Communauté de Communes).
* Services : des pratiques de regroupements/professionnels médicaux.
* L'importance de la vie associative et sa visibilité au cœur de bourg par l'utilisation par exemple de locaux commerciaux vacants au rez-de-chaussée peut constituer un facteur d'attractivité voire de fixation des habitants dans la commune.

Les espaces publics, enfin, où la faible qualité d'aménagement, l'absence d'espaces publics comme support de de rencontre et d'adhérence aux lieux peut contribuer au désinvestissement et l'évidement des centres-bourgs.

Comment concrètement ces enjeux se posent-ils à l'échelle des communes investiguées dans le cadre de l'étude et quelles pistes d'orientations stratégiques et opérationnelles peuvent être proposées ? Le présent rapport propose un cadre d'analyse et d'orientations à l'échelle très précise des centres bourgs sur lesquelles ont portées les enquêtes et observations (quel habitat pour quels habitants) et dans une perspective de recommandations plus générales.

Vous êtes ici

Les 6 communes *en quelques chiffres*



Code géographique	Libellé géographique	Population municipale 2010	Population en 1999 (princ)	Evolution population 1999-2010	Tx an moy. Evol pop 1999-2010	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Indice de jeunesse
29004	Bannalec	5 450	4 806	+ 644	1,15 %	1 265	1 390	0,91
29065	Gourlizon	881	866	+ 15	0,16 %	147	67	2,19
29067	Guerlesquin	1 369	1 623	- 254	- 1,54 %	182	85	2,15
29078	Hanvec	1 959	1 595	+ 364	1,89 %	671	239	2,81
29202	Plounéour-Ménez	1 265	1 165	+ 100	0,75 %	319	273	1,17
29218	Pont-Croix	1 766	1 667	+ 99	0,53 %	317	724	0,44

△ Population ∗

Code géographique	Libellé géographique	Emplois au LT en 1999	Emplois au LT en 2009	Evolution emploi 1999-2009	Tx an moy. Evol emp 1999-2009
29004	Bannalec	1 559	1 509	- 50	- 0.33 %
29065	Gourlizon	98	99	1	0,10 %
29067	Guerlesquin	1 327	860	- 467	- 4,24 %
29078	Hanvec	396	391	- 5	- 0,13 %
29202	Plounéour-Ménez	217	221	4	0,18 %
29218	Pont-Croix	550	760	210	3,29 %

∗ Taille des ménages ▽ △ Emploi ∗

Code géographique	Libellé géographique	Ménages en 2009 (princ)	Pop ménages en 2009 (princ)	Taille moyenne des ménages en 2009
29004	Bannalec	2 300	5 224	2,27
29065	Gourlizon	367	866	2,36
29067	Guerlesquin	612	1 297	2,12
29078	Hanvec	803	1 956	2,44
29202	Plounéour-Ménez	540	1 239	2,30
29218	Pont-Croix	824	1 655	2,01

Code géographique	Libellé géographique	Logements en 2009 (princ)	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2009 (princ)	Logements vacants en 2009 (princ)	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2009 (princ)	Logements vacants en 2009 (princ)
			Effectifs			Pourcentages		
29004	Bannalec	2 762	2 301	211	250	83 %	8 %	9 %
29065	Gourlizon	407	367	14	26	90 %	3 %	6 %
29067	Guerlesquin	745	612	108	25	82 %	14 %	3 %
29078	Hanvec	1 016	803	122	90	79 %	12 %	9 %
29202	Plounéour-Ménez	765	540	107	118	71 %	14 %	15 %
29218	Pont-Croix	1 107	824	171	112	74 %	15 %	10 %

* Parc de logements

Code géographique	Libellé géographique	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés princ occupées Propriétaires en 2009 (princ)		Logements en 2009 (princ)	Maisons en 2009 (princ)	
			Effectifs	%		Effectifs	%
29004	Bannalec	2 301	1 819	79,1 %	2 762	2 536	91,8 %
29065	Gourlizon	367	314	85,6 %	407	398	97,8 %
29067	Guerlesquin	612	424	69,3 %	745	695	93,3 %
29078	Hanvec	803	670	83,4 %	1 016	995	97,9 %
29202	Plounéour-Ménez	540	424	78,6 %	765	729	95,3 %
29218	Pont-Croix	824	608	73,8 %	1 107	1 004	90,7 %

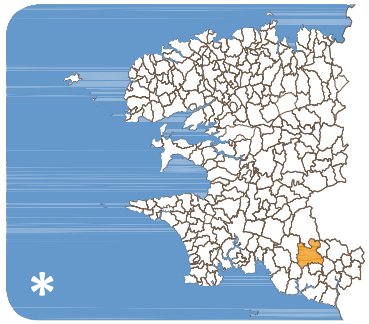
Source INSEE. Ces données permettent de disposer de quelques élements de cadrage socio-démographiques.

Vous êtes ici

Attractivité des centre-bourgs
6 communes

* Bannalec_ 35
* Gourlizon_ 43
* Guerlesquin_ 51
* Hanvec_ 59
* Plounéour-Ménez_ 65
* Pont-Croix_ 71

*** Conclusion 77**



Bannalec

0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Quimper** •
Chef-lieu de canton •
Communauté de communes du Pays de Quimperlé •
5 450 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Bannalec

* Habitat & urbanisme

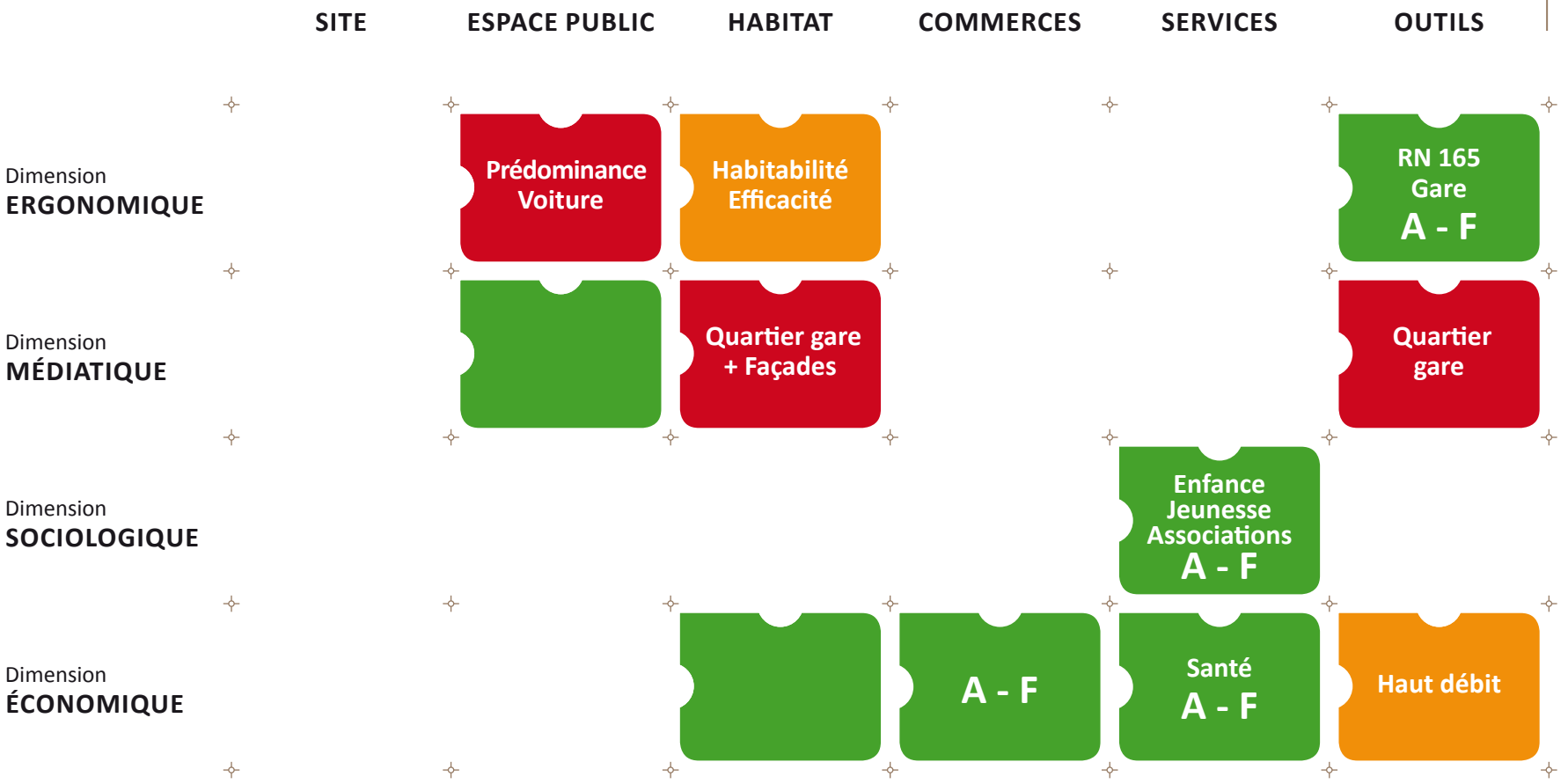
Bannalec bénéficie depuis 10 ans d'un regain démographique, retrouvant ainsi son niveau de population des années 60, lié en particulier à l'arrivée de nouveaux ménages (solde migratoire positif). Elle compte aujourd'hui 5 450 habitants (contre 4 806 en 1999). Le profil de la population bannalécoise s'est diversifié ces dernières années : si la part des retraités (30%) et des ouvriers (20%) reste prédominante, celle-ci diminue légèrement au profit de nouvelles catégories socioprofessionnelle (employés, professions intermédiaires et supérieures). Le nombre de familles avec enfants est en augmentation (832 familles, dont 164 en situation monoparentale), pour autant ce sont d'abord les couples sans enfants (692) et les ménages seuls (744) qui connaissent la plus forte évolution ces dernières années. Enfin, la part des actifs travaillant sur la commune continue de diminuer, passant de 48% à 36% en 10 ans.

Ne disposant jusqu'à présent pas de document d'urbanisme autre que la carte communale (RNU), Bannalec présente une urbanisation marquée par un développement pavillonnaire en extension de bourg et un phénomène de mitage dans le diffus. Actuellement en cours d'élaboration, et en phase avec les grandes orientations du SCOT et le PLH approuvés par la COCOPAQ, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur Plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune a pour ambition de recentrer son développement urbain autour du bourg : densifier l'habitat, renforcer la centralité de la commune, éviter le mitage de l'habitat en limitant la constructibilité des hameaux, maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière (surface totale à vocation habitat de 20 ha, avec des terrains de 500 m² en moyenne et un rythme de 30 logements neufs par an pour un objectif de 6000 habitants d'ici 2020). Le PADD met par ailleurs l'accent sur le développement des circulations douces (piétons/vélos), sur la création d'une plate-forme multimodale au niveau de la Gare, et plus globalement sur la requalification de l'ensemble du secteur Gare.

Le PLH en vigueur à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé sur la période 2008-2013, constitue le volet « habitat » du SCOT. Ses actions ont pour ambition de répondre globalement à l'accueil de la population (offre rééquilibrée sur le territoire et diversifiée), de développer les offres aidées (production logement social et offre diversifiée en accession à la propriété), de répondre aux demandes des publics spécifiques (personnes âgées dépendantes, séniors valides, hébergement d'urgence, sous-location, logement des jeunes, maison-relais, gens du voyage), d'agir sur l'habitat ancien (mise en œuvre d'une Opération programmée d'aménagement de l'habitat (OPAH) aujourd'hui en voie d'achèvement, y compris sur Bannalec), de promouvoir un habitat durable (stratégie foncière, participation à l'élaboration des PLU, densification résidentielle : 17 à 22 logements par hectare pour Bannalec, démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme), éco-construction), de mettre en place un dispositif de suivi-animation du PLH.

La COCOPAQ s'est par ailleurs fortement engagée aux côtés du Conseil Général 29 dans le domaine de l'insertion par l'économie (association intermédiaire, chantier d'insertion, chantier environnement), de la cohésion sociale (accueil itinérant parents-jeunes enfants), de la promotion de la langue bretonne, dans la mise en place d'un Agenda 21 depuis 2010 ainsi que lors de la signature du Contrat de Territoire 2010-2016 mettant l'accent sur le développement économique équilibré et autonome, la mobilité par la structuration de l'offre de transport dont plate-forme intermodale au niveau de la gare de Bannalec et schéma des circulations douces), le développement de l'habitat et des services accessibles à tous (dont aménagement d'un ALSH à Bannalec).

Bannalec



Légende
MATRICE

+ - --

Attracteurs A

Fixateurs F

* Les moteurs de l'attractivité

* Un coût habitat attractif, des temps de déplacement acceptables Quimper / Lorient → commune bipolarisée
[dimensions **économique** & **ergonomique**]

Située à mi-distance de Quimper et Lorient (à 40 km) et à 20 km de la mer (Concarneau), Bannalec bénéficie d'une situation géographique intéressante, dotée d'un accès direct par la RN 165 (Rennes-Nantes) et d'une desserte en TER. Si la commune dispose d'un bassin d'emploi local (tissu agroalimentaire et agricole notamment), elle s'inscrit néanmoins de plus en plus dans un processus de périurbanisation bi-polaire (Quimper et Lorient). Outre son positionnement stratégique et une bonne desserte routière et ferroviaire [dimension **ergonomique**], l'attractivité de Bannalec tient aussi à un coût foncier et immobilier faible comparé aux agglomérations urbaines [dimension **économique**]. Le regain démographique observé ces dernières années sur la commune rend compte de la nouvelle dynamique territoriale.

* Une offre importante et structurée en termes de services et commerces, une bonne dynamique associative
[dimensions **économique** & **sociologique**]

L'offre de commerces et services (crèche, écoles, collège, EHPAD, professionnels de santé…) est particulièrement développée sur Bannalec, contribuant largement à attirer et à fixer des ménages aux profils diversifiés (familles, couples, personnes âgées…). La vie associative y est par ailleurs importante, témoignant de la dynamique locale (multiplicité d'associations, mise en place de manifestations festives) et créant les conditions d'un réel ancrage de la population sur la commune (potentiel « fixateur »).

* Une opération de réaménagement / embellissement structurant le cœur de bourg autour de l'église (aménagement parvis, fleurissement)
[dimensions **médiatique** & **ergonomique**]

La collectivité a entrepris dès les années 2000 la transformation de son centre-bourg initialement traversé par la RD 765 Quimper-Quimperlé (« ville-rue »), en place urbaine structurée autour de l'église (« ville-place ») avec la création d'une voie de contournement (au sud et à l'ouest). Les travaux d'aménagement et d'embellissement (parvis fleuri devant l'église, place publique avec fontaine, contournement de la voie pour limiter la vitesse automobile, regroupement du stationnement, installation de terrasses…) ont permis d'asseoir une réelle centralité à Bannalec (dès lors perçue et vécue comme telle), créant dans le même temps les conditions du maintien et du développement des commerces et services de proximité. Ces interventions ont constitué un puissant levier d'attractivité pour la commune, qui depuis a clairement regagné en dynamisme (reprise de commerces, reprise démographique, arrivée de jeunes ménages avec enfants).

* Une offre locative en centre-bourg (locatif privé, locatif social) [dimension **économique**]

L'offre de logements repose principalement sur de la résidence principale (seulement 8% de résidences secondaires à Bannalec en 2009). Si l'habitat de type individuel en accession libre est majoritaire, la part du locatif (social et privé) représente néanmoins près de 20% des résidences principales. Cette offre plurielle constitue à l'évidence une composante majeure, favorisant à la fois l'accueil de ménages aux profils diversifiés sur la commune (élément « attracteur ») mais aussi l'inscription de ces ménages tout au long de leur parcours résidentiel (élément « fixateur »).

* Points faibles & enjeux

* Rattacher le projet de la gare au centre-bourg [dimensions **médiatique** & **ergonomique**]

Le réaménagement du centre-bourg dans les années 2000 (structuration des espaces publics autour d'une centralité) a constitué un véritable « changement de cap » pour Bannalec : reprise démographique, revitalisation des commerces, image et attractivité de la commune, développement des manifestations festives… Depuis, la collectivité cherche à réaménager progressivement les secteurs en périphérie et entrée de bourg *« on a commencé par le cœur, et maintenant on travaille en étoile ».* Dans cette logique, une réflexion globale est actuellement menée au niveau du quartier de la gare.

Située à l'entrée du bourg (depuis la RN 165), le secteur de la gare souffre en effet depuis plusieurs années d'une forte vacance (friches industrielles sur de grandes emprises foncières), de façades de maisons dégradées, d'une gare ferroviaire peu qualifiée et visible, et d'un effet de rupture avec le centre-bourg (absence de signalétique et de liaisons douces). La première image de Bannalec depuis l'échangeur Kerandreo (accès principal en provenance de Quimper ou Lorient) est celle d'un secteur vétuste, défraîchi et en partie abandonné (friches industrielles), contrastant en outre fortement avec l'ambiance accueillante et chaleureuse du nouveau centre-bourg. Au-delà du projet de renouvellement urbain sur le secteur de la gare (pôle d'échanges multimodal, réhabilitation des friches industrielles, traitement espaces publics…), il importera de réussir l'accroche de ce quartier requalifié au centre-bourg, à travers l'aménagement de liaisons douces, continuité architecturale, trame paysagère, perspectives visuelles, signalétique… L'enjeu sera également d'éviter de fragiliser, voire « déplacer » le centre actuel en installant une offre commerciale à proximité de la gare, qui pourrait venir concurrencer et capter une population inscrite sur les leviers de vitesse.

Le futur plan local d'urbanisme de Bannalec (jusqu'alors en RNU) en cours d'élaboration constituera à l'évidence un outil majeur pour travailler ces « coutures », conforter la centralité et garantir la cohérence globale du projet urbain. En outre, la démarche prospective menée dans le cadre du PADD montre que la collectivité souhaite se saisir de cet enjeu, à travers la densification de l'habitat en centre-bourg, la division de parcelles et la réhabilitation du parc vacant… mais aussi l'aménagement de liaisons douces depuis les secteurs périphériques et la requalification de ses entrées de bourg.

* Conforter un cœur de bourg rural propice à la détente et la promenade [dimensions **médiatique** & **sociologique**]
Affirmer la place du piéton et du vélo [dimension **ergonomique**]

Le réaménagement de la place centrale reste malgré tout marqué par la prédominance de la voiture (trafic important/large emprise pour le stationnement), rendant difficile l'appropriation de l'espace public par le piéton. Globalement, l'espace public en cœur de bourg est aménagé pour des pratiques d'abord fonctionnelles (aller faire ses courses, se rendre dans un équipement, rejoindre sa voiture), même si certaines zones de commerces et services (notamment à l'arrière de l'église) restent encore peu visibles en raison de l'absence de cheminements adaptés (invitant de manière intuitive l'usager piéton à contourner l'église). Mais au-delà d'une visée fonctionnelle, le cœur de bourg ne peut-il pas être pensé et conçu comme un espace de vie rurale, support à la déambulation tranquille sur des rythmes lents, à la détente et au lien social ?

L'enjeu du centre-bourg de Bannalec est bien de conforter la place du piéton et du vélo sur l'espace public (avec des liaisons douces, du mobilier urbain, abris vélos, aménagement d'espaces publics propices à la détente…), et de la mettre en scène en réinsérant dans la ville les qualités intrinsèques de la campagne : se sentir à la campagne y compris en cœur de bourg, conférer une ambiance authentique du bourg rural, offrir un cadre de vie agréable en phase avec la nature et le rythme des saisons (en rupture avec l'accélération et la discontinuité des temps sociaux).

Ce désir d'adhérence sur des espaces publics aménagés est d'autant plus fort que l'usager habite dans le centre-bourg et ne dispose que rarement d'un jardin ou d'une terrasse pour se reposer, se détendre ou profiter tout simplement du soleil. De ce point de vue, de nombreuses personnes rencontrées souhaiteraient pouvoir bénéficier en centre-bourg d'un espace vert aménagé pour la détente, avec des jeux pour enfants, du mobilier urbain adapté et un traitement paysager de qualité.

* Mener une réflexion sur l'habitat existant [dimensions **ergonomique**, **médiatique** & **économique**]

Le taux de vacance sur Bannalec est en hausse, passant de 6% en 1999 à 9% en 2009. La réhabilitation du parc vacant est un enjeu important pour la commune, d'autant plus que la municipalité projette la création de 30 logements par an tout en favorisant la densification du centre-bourg, dans une optique de développement durable territoriale (logique économique, environnementale et sociale). La présence d'investisseurs privés sur Bannalec constitue certes un levier intéressant, certains ayant déjà largement investi centre pour remettre sur le marché du parc rénové en locatif conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) (dans le cadre d'une OPAH portée par la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé). Pour autant, ce potentiel ne peut constituer le seul « outil » de régulation de la vacance, a fortiori dans un contexte

où l'investissement privé est de plus en plus réglementé et contraint (montage administratif et financier, gestion des impayés, plus-value non imposable à partir de 30 ans au lieu de 20 ans), et donc moins attractif pour les particuliers. L'approche globale portée par la collectivité, dans le cadre de son projet de renouvellement urbain du quartier de la gare, est de ce point de vue un levier prometteur (requalification de certaines friches industrielles, traitement de l'espace public, affirmation d'une identité de quartier à la fois ouvert sur l'extérieur - via le pôle d'échanges multimodal - et tourné vers son centre - via des liaisons douces et signalétique), qui directement et indirectement redynamisera l'ensemble du secteur, et infléchira sur la vacance existante.

La mise en place d'une réflexion sur le traitement des façades bâties en centre-bourg : type de matériaux, colorimétrie, fleurissement, etc [dimension **médiatique**] constitue un autre levier d'attractivité pour Bannalec, dans l'optique de mettre en scène la centralité autour de la qualité et de la cohérence architecturale, mais aussi d'affirmer une véritable « ambiance » de cœur de bourg.

Une autre problématique rencontrée dans le centre-bourg de Bannalec, comme dans tant d'autres, est celle relative à l'ergonomie du parc de logements existants. Cette dimension renvoie d'une part à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux logements. De nombreuses maisons de bourg à Bannalec sont en effet légèrement surélevées par rapport au niveau de la rue, dotées de quelques marches devant l'entrée principale. La programmation d'un plan d'intervention sur le bâti, dans le cadre de la mise aux normes accessibilité PMR, est ainsi un vrai enjeu pour la collectivité, au niveau des équipements publics bien sûr, mais aussi au niveau des commerces, des services et de logements adaptés.

L'aspect « ergonomie » renvoie d'autre part à l'habitabilité du parc de logements en centre-bourg. Au-delà de la configuration interne au logement (distribution, configuration et dimensionnement des pièces), se pose la question des espaces extérieurs résidentiels : jardin, terrasse, balcon, cour, square. Il apparaît clair que l'absence d'offre « en extérieur » constitue un frein important à l'installation en centre-bourg. Plusieurs modalités de réponse évoquées lors des entretiens : la création d'espaces extérieurs privatifs, dédiés à un logement ou partagés entre plusieurs logements (dans de l'individuel ou du collectif) ; l'aménagement d'espaces extérieurs publics à vocation résidentielle (squares de proximité dotés de jeux pour enfants, mobilier urbain…). *Remarque : un collectif en locatif social situé en cœur de bourg sur Bannalec dispose actuellement d'un espace vert destiné à la résidence, les logements situés en rez-de-chaussée bénéficiant d'un accès direct sur le jardin. Cet espace vert partagé ne semble pourtant pas fonctionner pleinement : les ménages en rez-de-jardin se sentant sous le regard des autres locataires, et les autres locataires usagers du jardin prenant le risque de « perturber » la tranquillité des personnes vivant en rez-de-chaussée. On voit bien à travers cet exemple qu'il ne suffit pas de créer un espace vert collectif au sein d'une résidence pour en faire un réel moteur d'attractivité, encore faut-il que celui-ci dispose d'une configuration et d'un aménagement adéquat, répondant à une complexité de besoins, en particulier la nécessité de concilier préservation de l'intimité au sein du logement mais aussi depuis l'extérieur.*

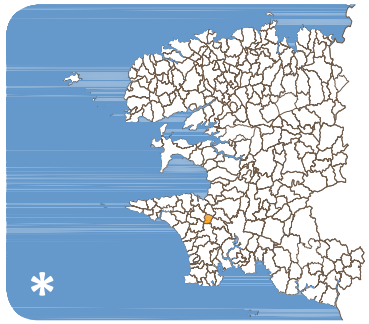
* **Développer la connexion haut-débit** [dimensions **sociologique** & **économique**]

Les personnes rencontrées ont mis en avant la nécessité de développer la connexion haut débit sur la commune de Bannalec, à la fois pour maintenir et diversifier le tissu économique local (permettre aux entreprises existantes de développer l'innovation et attirer de nouvelles entreprises), et donc l'offre d'emplois de proximité (potentiel « attracteur et fixateur »), mais aussi pour favoriser l'accueil de nouveaux actifs télé-travailleurs (potentiel « attracteur »).

* Portraits préférentiels

Bannalec, de par sa taille, dispose d'un potentiel d'attraction plus important en faveur de ménages diversifiés. En ce sens, l'ensemble des portraits habitant construits pour cette étude peuvent potentiellement être des cibles identifiées pour la commune.

Electron libre
Nidifiant
Hubitant
Hyper-bo ou Néo-bourgeois



Gourlizon

0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Quimper** •
Canton de **Plogastel-Saint-Germain** •
Communauté de communes du Haut Pays Bigouden •
881 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Gourlizon

* Les moteurs de l'attractivité

* Un coût habitat attractif, des temps de déplacement acceptables Quimper/Douarnenez [dimensions **économique** & **ergonomique**]

Localisée en 2ème couronne de Quimper, Gourlizon bénéficie d'une « bipolarité » entre les pôles d'emplois de Quimper et Douarnenez ainsi qu'une localisation stratégique sur plusieurs petits bassins d'emplois locaux (Pont l'Abbé, Briec..). Quoique relativement éloignée des axes principaux, la commune est traversée par la RD57 Plogastel/Douarnenez, l'attractivité première de la commune repose sur un coût de foncier attractif [dimension **économique**], au regard duquel les temps de déplacements sur l'un ou l'autre pôle d'emplois principaux (environ 10 minutes de Quimper ou Douarnenez) est jugé acceptable [dimension **ergonomique**]. De la même manière, la commune offre un bon compromis entre un coût abordable de l'habitat et une relative proximité du littoral, zone géographique difficilement accessible financièrement pour des ménages aux ressources modestes.

* Cadre de vie préservé des dynamiques de périurbanisation [dimension **sociologique**]

Outre l'attachement à la commune exprimé par les habitants rencontrés, son caractère rural, préservé d'un développement résidentiel de grande échelle telles que les communes périurbaines de Quimper, sur lesquelles les politiques habitat œuvrent dans le sens d'opérations de taille plus importante (15-30 logements par opérations contre une quarantaine de logements réalisés en 12 ans, au gré d'opportunités foncières d'opérateurs privés), représente un atout véritable et renforce le sentiment *d'habiter la campagne* au sens noble du terme.
Le centre-bourg, situé en légère ligne de crête, offre des perspectives agréables et appréciées d'un paysage bucolique et renforce la présence de la nature à proximité quasi immédiate de l'habitat.

* Présence d'une école [dimension **sociologique**]

La présence de l'école, comptant près d'une centaine d'élèves représente un réel levier d'attractivité pour des familles et offre également un potentiel d'ancrage pour des populations arrivées avec des enfants en bas âge.

A ce titre, si la présence de l'école n'est pas l'unique levier d'attractivité observé, l'indice de jeunesse (2,19) et la taille des ménages (2,31) sont deux indicateurs révélant la présence de familles et de jeunes sur la commune, malgré une croissance démographique très limitée sur la période récente (+0,16% entre 1999/2010, soit 15 habitants supplémentaires). Ces indicateurs sont parmi les plus élevés des communes investiguées pour cette étude.

* Dynamique associative importante [dimension **sociologique**]

La présence d'une dizaine d'associations constitue également un potentiel pour « fixer » les habitants. Mais leur présence est peu affichée sur la commune, un manque de locaux est déploré par certains habitants, ou des locaux existant aujourd'hui peu visibles, notamment pour donner envie à de nouveaux habitants de s'intéresser aux activités de la commune. L'offre de locaux pour les activités associatives est ancienne et peu adaptés à certaines pratiques (salle de gymnastique dans l'école, locaux situés sous les tribunes de foot pour l'accueil des assistantes maternelles ou le Club des motards...).

Gourlizon

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**		Absence de place	Habitabilité Efficacité			
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**			Coût A	Fragilité du commerce	Ecole A - F	

Légende **MATRICE**

+ - --

Attracteurs A

Fixateurs F

* Points faibles & enjeux

* Créer un véritable « cœur » de bourg autour de l'église [dimensions ergonomique & médiatique / Espace public]

L'un des enjeux majeurs, déterminant pour construire de la centralité et de l'épaisseur au bourg, serait de casser l'image ville-rue en ouvrant la perspective sur la place de l'église et offrir un appel d'air dans la traversée linéaire de la commune [dimension **médiatique**]. En effet, la place de l'église, aux caractéristiques patrimoniales de qualité, est reléguée en arrière-plan de la départementale traversant le bourg et ne permet pas de marquer sa fonction de centralité, de lieu de convergence des flux pour constituer un éventuel lieu de rassemblement de la population [dimension **médiatique** / **Espace public**].

La placette située devant l'église occupe une fonction de parking sans autre vocation. Embellir la place, par du fleurissement et un traitement paysager, conforter cet espace central en y aménagement des équipements (mobilier urbain, jeux..) permettraient ainsi de favoriser une adhérence au lieu pour la population et offrir un support de rencontre en marquant la présence de l'enfant et des habitants [dimension **sociologique**]. Dans le même sens, la création d'un véritable « cœur de bourg », lieu de convergence des flux vers un point nodal, permettrait de marquer la présence du commerce ambulant sur la place [dimension **ergonomique** / dimension **médiatique**], aujourd'hui installé sur la rue ou le parking de l'école. Il s'agirait enfin de relier la place au reste de la commune en « sécurisant » les parcours et cheminements [dimension **ergonomique**]. L'urbanisation du bourg, à l'instar d'autres communes rurales, s'est réalisée de manière diffuse et éclatée, les divers lotissements réalisés n'ont jamais été pensé de manière à offrir des cheminements convergents vers le centre, les déplacements en voiture restant privilégiés.

Un projet est actuellement en cours, porté par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden et soutenu par le Conseil Général, pour démolir la boulangerie actuelle, située en front de rue et dont les locaux ne sont plus aux normes (accessibilité Personnes à mobilité réduite) et vétustes, et réhabiliter deux maisons pour créer de nouveaux locaux avec logement à l'étage. Ce projet urbain constitue une réelle opportunité pour ouvrir les perspectives sur la place de l'église et travailler sur la création d'un espace central, support de rencontre pour les habitants.

* Un potentiel de revitalisation autour du site de l'ancienne ferme en centre-bourg [dimensions ergonomique & médiatique / Espace public]

La mairie s'est portée acquéreur d'une ferme, située dans l'hyper-centre, sans activité agricole depuis une vingtaine d'années, à proximité immédiate de l'église. Ce projet vient se greffer autour de la création d'un cœur de bourg autour de l'église et offre un potentiel de revitalisation important pour poursuivre l'ouverture de la place de l'église vers la création de nouvelles fonctions à cet espace de centralité [dimension **médiatique** / **Espace public**]. L'ensemble immobilier comporte plusieurs bâtiments (3 000m²) sur lequel la mairie n'a pas déterminé réellement les vocations et usages pouvant être fait de ce site : logements locatifs ? Locaux associatifs ? Local jeunes ? Espace de jeux ?...

Tel que cela a été abordé plus haut, ce site offre un réel potentiel pour offrir un support de rencontre et favoriser l'adhérence de la population sur l'espace public.

* Conforter la place de l'enfant, et des familles, accompagner et soutenir la dynamique associative de la commune [dimensions sociologique]

Découlant logiquement des enjeux évoqués ci-dessus, il s'agit de s'appuyer sur le projet de création d'un cœur de bourg pour marquer la présence de l'enfant d'une part, des associations d'autre part, et de la population dans sa globalité sur l'espace public en leur offrant des supports pour investir cette nouvelle centralité (aire de jeux, locaux associatifs…) [dimension **sociologique**]. Conforter et affirmer la présence de populations diversifiées représente à la fois un enjeu pour fixer la population mais peut entraîner, à terme, un cercle vertueux pour attirer de nouveaux ménages sur la commune.

Ces supports de rencontre et de convivialité pour les habitants (enfants, ados, familles, personnes âgées..) doivent favoriser l'adhérence de la population à la commune et peuvent revêtir des dimensions multiples au sein du projet urbain : aménagements paysager, mobilier urbain, locaux, jardins collectifs...

* Relier les différents lotissements au centre-bourg [dimensions **ergonomique** / **Espace public**]

Commune rurale caractérisée par un tissu résidentiel éclaté, aucun aménagement n'a jamais été réalisé pour relier les différents lotissements au centre-bourg ne favorisant pas l'intégration éventuelle de nouveaux arrivants sur la commune. L'évocation d'un *entre soi* pour les habitants du centre-bourg où l'on « *ne sait pas qui habite dans les lotissements, s'il y a des gens de notre âge* » renvoie à l'urbanisation du bourg réalisé de manière diffuse, sans raccord au centre. Les quelques trottoirs ramenant vers le centre sont étroits et peu praticables pour des poussettes ou des personnes âgées à mobilité réduite [dimension **ergonomique**].

Le bourg est régulièrement traversé par des camions de la carrière ce qui ne sécurise pas le cheminement des piétons. Et les seuls accès au centre se font sur la voie publique, aucun cheminement n'a été réalisé pour relier les différentes zones d'habitat de la commune vers son centre.

* Embellir les façades [dimensions **médiatique** / **La ville chromatique**]

L'habitat de l'hyper centre et de la rue principale est dégradé, voire vétuste, et renvoie une image négative et stigmatisante du bourg, à laquelle s'ajoute certains volets fermés de logements vacants. Cette image contraste avec des maisons situées plus largement dans le centre bourg, aux façades blanches et à la présence du végétal marqué, semblant préservées de la monotonie observée sur les maisons de la rue principale et dans l'hyper centre, au 1er plan.

* Soutenir le commerce [dimensions **economique** & **sociologique**]

La fermeture du bar, suite au départ en congés maladie du gérant, a été vécu, pour quelques interlocuteurs rencontrés, comme la perte d'un des « seuls » espace de convivialité et de rencontre de la commune, favorisant un point d'accroche au bourg, aujourd'hui non remplacé/recréé.

De la même manière, la fermeture temporaire du dernier commerce (boulangerie/épicerie) est également mal vécue. La mairie comme les habitants expriment de fortes attentes concernant l'arrivée de la nouvelle gérante en termes d'amplitude horaire mais surtout de capacité à offrir un espace de convivialité et de rencontre.

* Habitat & urbanisme

* Développement résidentiel & problématiques habitat

Le développement résidentiel de la commune de Gourlizon s'est principalement réalisé par opportunités foncières, à l'initiative d'investisseurs privés (locaux ou non), à partir des années 70 (plusieurs lotissements réalisés entre 70 et 90, en périphérie ou excentrés du bourg, sur l'axe Quimper/Douarnenez). Trois lotissements ont été réalisés ces 12 dernières années, comptabilisant un total de 40 lots : 1 lotissement communal en 2001 (19 lots) et deux lotissements privés en 2007 (14 et 7 lots). Ces opérations ont permis d'accueillir de jeunes ménages, le plus souvent bi-actifs, travaillant sur Quimper et/Douarnenez.

En dehors d'opérations d'aménagement, la commune dispose de nombreux terrains à bâtir (foncier constructible) dont les propriétaires ne souhaitent pas vendre. Elle envisage de mettre en place une taxe sur le foncier vacant pour les y inciter, d'autant plus que le SCOT incite au renouvellement urbain et à la construction dans les dents creuses. La commune dispose de 12 hectares de terrains constructibles dont 5,8ha dans le périmètre aggloméré de la commune (dents creuses notamment) et sur lesquels 40% de la production devra être réalisée. Le PLU devra se mettre en compatibilité avec les SCOT d'ici 2015, la commune n'envisage pas de modifier son document d'urbanisme d'ici cette date, afin de ne pas interdire les projets de construction éventuels. Aujourd'hui, sur les gisements fonciers identifiés dans le périmètre aggloméré de la commune, la commune souhaiterait faire venir des bailleurs sociaux, mais ceux-ci sont réticents à développer leur parc sur le territoire. Pour autant, une opération récente mêlant du locatif social et PSLA (location-accession) vient d'être livrée, en extension d'un lotissement existant, à l'entrée de la commune (aujourd'hui tous occupés).

Concernant l'habitat du centre-bourg, la commune observe une relative reprise du bâti ancien liée notamment au manque de terrains à vendre. Les maisons ne sont pas uniquement habitées par des personnes âgées mais concerne un public de tous âges, propriétaires ou locataires. Ce bâti, des années 20/30, sans qualité architecturale particulière, concentre de nombreuses contraintes en termes de rénovation : manque de confort, faible isolation thermique, plancher bois, obsolescence dans la configuration

du bâti, souvent absence de terrain, … Certaines pourraient être démolies afin de développer une offre plus adaptée à des attentes plus contemporaines en termes d'habitat.

Les maisons aujourd'hui vacantes dans le centre, disposant globalement des mêmes caractéristiques, ne sont pas nécessairement à vendre et interrogent quant à leur devenir si leurs propriétaires n'engagent aucun travaux ni ne le mettent en vente pour contribuer au renouvellement de la population du centre-bourg. Certains biens mis en vente sont par ailleurs surévalués au regard des travaux nécessaires (exemple 90 000€ hors travaux de rénovation). La difficulté de trouver des opérateurs publics pouvant réinvestir le parc ancien pose également des difficultés pour encourager de futurs habitants à réinvestir le centre-bourg.

La communauté de communes du Haut Pays Bigouden est actuellement en cours de réalisation de son Programme Local de l'Habitat. Il s'agit d'une réelle opportunité pour engager une réflexion, à l'échelle de l'EPCI, sur les problématiques de renouvellement urbain des centres-bourgs ruraux.

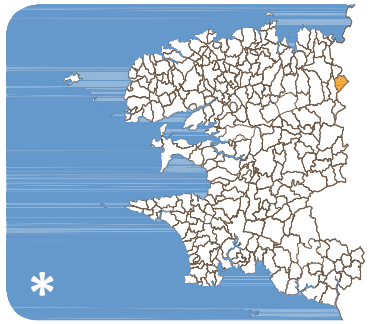
* Projet urbain du centre-bourg

Le projet actuel de la commune concernant la boulangerie, porté par la Communauté de communes, représente un réel intérêt en termes de projet urbain pour la commune en termes de réaménagement du cœur de bourg : démolition de l'ancienne boulangerie, ouverture sur la place de l'église, rachat de 2 maisons pour fusion/rénovation et création d'un nouveau local avec logement à l'étage (coûts des travaux de réaménagement 200K€, achat 90K€).

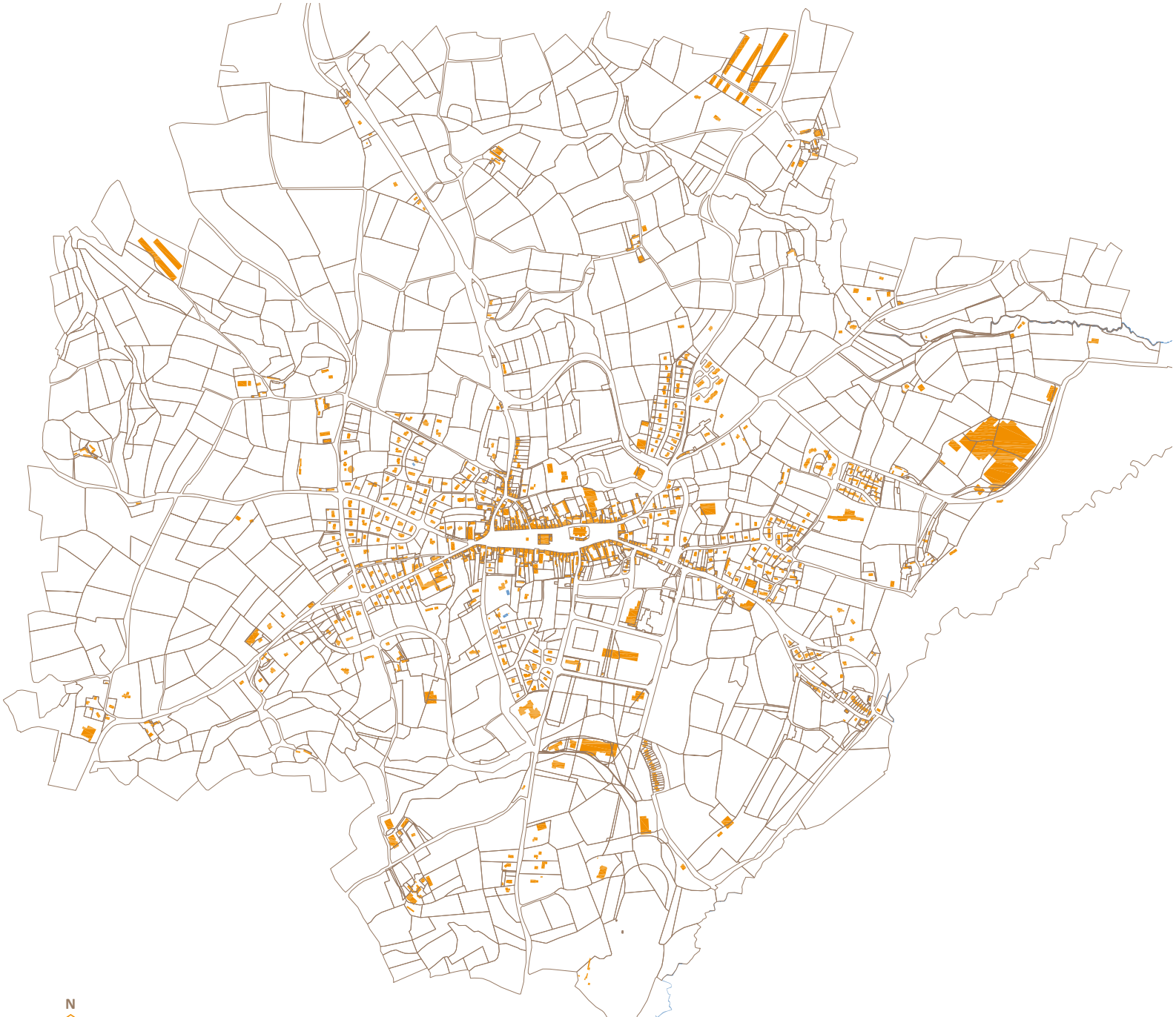
Le souhait de rachat, par la mairie, du site d'une ancienne ferme en proximité immédiate de l'église demeure problématique concernant la vocation future de l'ensemble immobilier. L'assistance technique réalisée par la Société d'aménagement du Finistère (SAFI), trois jours de prestation, n'a pas permis de construire un projet urbain d'ensemble et apporter des réponses sur les vocations et usages possibles. Cette difficulté renvoie à la problématique plus générale de l'accompagnement et du conseil aux communes dans l'élaboration de projets, à partir d'un diagnostic partagé des enjeux et réponses à apporter. La mise en place du futur conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) augure un premier élément de réponse sur l'accompagnement des communes.

* Portraits préférentiels

Nidifiant
Hubitant
Jeune retraité
Ancien



Guerlesquin



0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Morlaix** •
Canton de **Plouigneau** •
Morlaix Communauté •
1 369 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Guerlesquin

Les moteurs de l'attractivité

Une appartenance à Morlaix Communauté

Guerlesquin appartient à la communauté d'agglomération de Morlaix dont elle constitue la frontière méridionale. Guerlesquin peut ainsi bénéficier des compétences et de l'ingénierie (notamment en matière d'habitat) de la communauté d'agglomération. Cette inscription dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitue un élément fort d'attractivité de la commune. L'offre de transport ou l'offre en matière d'habitat social est plus attractive. Guerlesquin bénéficie ainsi du poids politique de la Communauté d'agglomération dans les négociations avec les bailleurs sociaux. Par ailleurs, cette appartenance à Morlaix agglomération a permis de limiter les impacts d'une perte de taxe professionnelle liée à la compression d'activité des abattoirs Tilly sur le site de Guerlesquin.

Une proximité de la 4 voies

Guerlesquin se situe à quelques kilomètres au sud de la RN 12 [dimension **ergonomique** / **Outils**] qui traverse le département des Côtes d'Armor et du Finistère. Cette inscription géographique à proximité d'un axe routier majeur constitue un atout pour la commune qui peut bénéficier d'une certaine visibilité (signalétique) depuis la 4 voies et d'un accès aux pôles d'emploi de Morlaix, Guingamp ou Saint-Brieuc. La présence de cette *boîte de vitesses* n'est pas sans importance dans la stratégie de localisation des ménages bi-actifs qui recherchent une solution de compromis pour choisir leur lieu de résidence. Guerlesquin n'est toutefois pas en bordure de 4 voies. Si cet éloignement relatif limite les effets positifs (accessibilité) de la 4 voies, il en limite aussi les effets négatifs. Cet éloignement permet le développement d'une activité commerciale de proximité autonome [dimension **économiques** / **Commerces**].

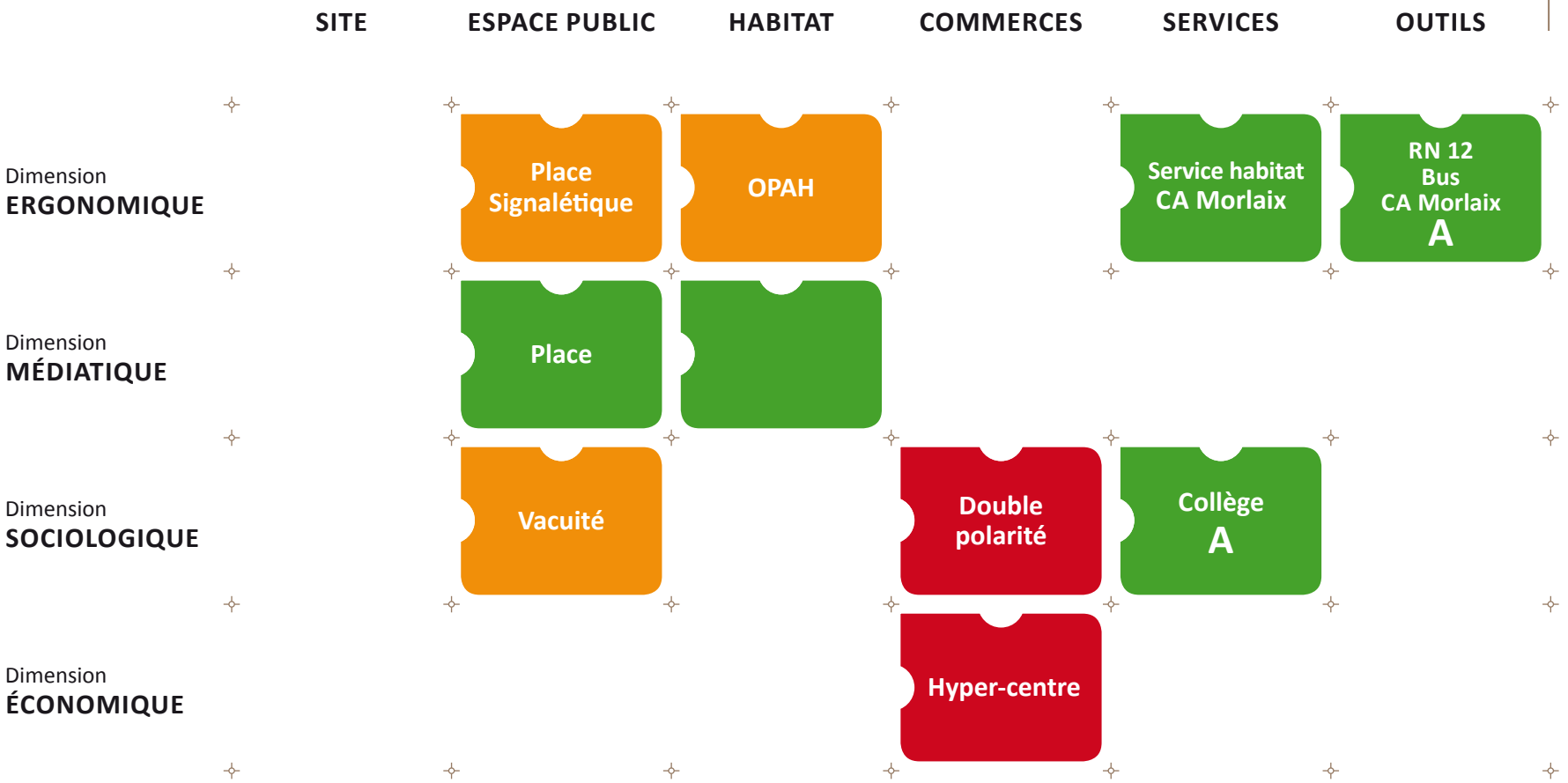
Une place remarquable

La place [dimension **médiatique** / **Espace public**] constitue incontestablement un atout de la commune et du centre-bourg. Le terme « centre-bourg » n'est d'ailleurs pas approprié pour la « ville » de Guerlesquin dont l'urbanité s'exprime à travers la monumentalité de sa place, de son présidial, de son église, de ses maisons de ville. La place constitue la colonne vertébrale de la « ville » autour de laquelle s'organisaient les identités locales. C'est cette place qui vaut à Guerlesquin le label de *petite cité de caractère*. La place est remarquable par sa dimension et son volume. Elle marque la centralité et s'offre comme un espace de rassemblement potentiel (un marché et des animations estivales viennent rythmer ce lieu). Cette place est traditionnellement un lieu d'échange. Elle comptait un nombre impressionnant de petits commerces. Si cette place constitue un facteur d'attractivité, elle apparaît cependant fragile. Nous reviendrons sur ce point.

Un collège

Guerlesquin dispose d'un collège [dimension **sociologique** / **Services**] à proximité immédiate de la place centrale qui permet de proposer un parcours scolaire de la maternelle au secondaire. Cette offre de services constitue un facteur d'attractivité important pour les parents dont les enfants pourront poursuivre leur scolarité en empruntant les bus de Morlaix Communauté au centre-ville. La place s'offre ainsi comme un point de connexion avec des territoires plus lointains.

Guerlesquin



Légende
MATRICE

\+ - --

Attracteurs A

Fixateurs F

* Points faibles & enjeux

* Une baisse d'activité de la principale entreprise

Quelques chiffres pour introduire ce chapitre : la population de Guerlesquin a chuté de 254 personnes entre les recensements de 1999 et de 2010. La commune qui offrait 1.327 emplois en 1999 (presque autant que Bannalec commune de 4.800 habitants en 1999) n'en n'offre plus que 860 en 2009 [dimension **économique**]. Ces données statistiques doivent être prises en compte pour comprendre la dynamique des centres-bourgs. La perte de ces habitants et de ces emplois impacte nécessairement les capacités d'action de la commune et la dynamique du centre-bourg en général et du commerce en particulier.

* Construire un récit

D'autres facteurs concourent à la fragilité du centre-bourg. Cette place qui constitue un « attracteur » semble peu mise en valeur. La commune a perdu puis retrouvée le label de *petite cité de caractère*. La préservation et la mise en valeur du caractère patrimonial de la place peuvent contribuer à attirer de nouveaux profils d'habitants (« néo-bourgeois »). Cette dimension patrimoniale ne peut cependant à elle seule jouer un rôle d'attracteur. Il est important de travailler la scénographie de la place et la mise en récit de la ville. Guerlesquin doit susciter du désir d'habiter. Quelle est la promesse de Guerlesquin ? Quels scénarios de vie potentiels le centre-ville propose-il ? Si la place est en soi un atout, il apparaît cependant nécessaire de travailler l'image et le message (marketing territorial) du centre-ville [dimension **médiatique** / **Espace public**].

* Une place, rotule de la commune

Le travail sur l'image et le message ne peut suffire. La place doit être pensée comme une rotule ou un point d'articulation [dimension **ergonomique**] avec d'autres espaces. Le centre commercial se positionne clairement comme une polarité concurrentielle de la place (hyper centre). Il n'existe pas véritablement de continuité urbaine entre ces deux pôles qui s'affrontent. Mais la place doit aussi rayonner vers des espaces plus lointains. Les habitants citent très souvent le plan d'eau soulignant par là même la nécessaire articulation d'une centralité avec des espaces de récréation ou de détente (« la ville futile » : voir rapport Foncier de Bretagne). La place est aussi le lieu de départ et d'arrivée en bus vers Morlaix. De ce point de vue elle est un « hub » ou un « pôle d'échanges ». Pour jouer ce rôle et réaffirmer sa centralité, elle doit proposer des ressources cognitives (plan, balisage, signalétique) pour construire une image mentale d'un territoire dont elle est le centre et offrir des repères pour permettre de circuler dans ce territoire. Les plans et la signalétique qui relèvent de la dimension **ergonomique** participent aussi à la mise en valeur de l'image du centre-ville. Ils ne sont pas simplement des éléments techniques. En proposant des représentations du territoire et en offrant des ressources pour se déplacer sur ces territoires, ils dessinent des scénarios d'usage et offrent un mode d'emploi de la ville et de la commune. Par ailleurs, la signalétique est un élément de design urbain.

Une place est un espace vide qui ne demande qu'à être réinvesti (marché, fête foraine, cirque etc.). La place de Guerlesquin (à l'exception de quelques événements ou temps forts) apparaît peu investi ou peu habitée. Elle semble d'abord (comme beaucoup de places) remplir une fonction de stationnement. La centralité se construit aussi à travers l'intensité urbaine et la programmation d'événements. Le centre-ville est le lieu où il se passe quelque chose qui en fait un point focal. La place de Guerlesquin est en fait une succession de places différentes dont les termes bretons (Traoun ker, Kreiz ker, Cre'h ker) rendaient bien compte. Il faut probablement penser l'identité et la spécificité de chacune de ces places et leur articulation dans un jeu de complémentarité.

* Un pôle concurrent

La fonction de cette place a été fragilisée par la création en 1989 d'un centre commercial qui se positionne comme un concurrent de l'hyper centre. Par ailleurs, le centre commercial favorise des pratiques automobiles. Si la commune dispose de peu de leviers pour orienter et stimuler l'activité commerciale, il est important de veiller à la localisation des équipements. Nous avons montré l'importance des médiathèques ou des maisons des associations dans la revitalisation des centres-bourgs (voir rapport Foncier de Bretagne). Ces équipements sont des générateurs de flux qui participent à la revitalisation des centres-bourgs.

* Habitat & urbanisme

* Des actions volontaristes en matière d'habitat

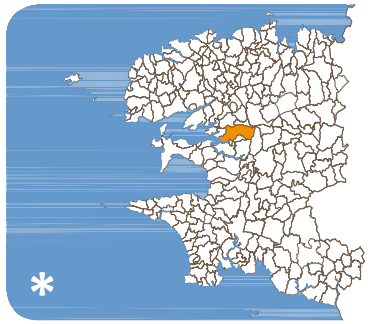
Morlaix communauté est délégataire des aides à la pierre. L'EPCI dispose d'un service habitat de 5 personnes notamment chargé de la mise en œuvre des Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH) inscrites au Plan Local de l'Habitat (PLH : 2009-2014). Morlaix communauté a souhaité mettre l'accent sur la rénovation du parc existant : 150 maisons individuelles et 800 logements sociaux seront rénovés. L'OPAH Développement durable a pour objectif de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, de lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité, de créer des logements dans le parc vacant. A l'échelle de l'agglomération, la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat se révèle cependant difficile : les propriétaires occupants disposent de peu de ressources et sont rarement demandeurs. Par ailleurs, il est difficile d'identifier les logements vacants ou les propriétaires dans le cas d'indivision. Les OPAH seront poursuivies dans le prochain PLH (2014-2019). Morlaix Communauté anime les réseaux d'acteurs (PACT, ADIL, EIE, Bailleurs sociaux etc.) pour mettre en œuvre sa politique habitat. L'EPCI tente ainsi d'associer les notaires à la démarche d'information et de sensibilisation des acheteurs et des vendeurs : inciter les vendeurs à minorer le prix de vente d'un bien pour permettre des travaux de rénovation / inciter les acheteurs à prendre en compte le coût des travaux de rénovation dans leur budget. Morlaix communauté intervient auprès des banques pour limiter les taux d'intérêt à 2% (prise en charge par Morlaix communauté du différentiel). Pour favoriser la création de logements sociaux en milieu rural, secteur peu demandé sur lequel les bailleurs sociaux ne souhaitent pas toujours s'investir, Morlaix communauté impose une répartition de 80% (urbain) 20% (rural) aux bailleurs qui souhaitent intervenir sur l'agglomération. Pour favoriser la création de logements sociaux dans le parc existant (dont le coût est généralement supérieur au neuf), l'EPCI prend en charge les coûts supplémentaires.

* Une faible vacance

Guerlesquin peut ainsi bénéficier de la politique habitat mise en place par l'EPCI. Il est a noté que cette commune est peu touchée par la vacance (3%) et ce malgré la perte de population. Guerlesquin dispose d'un parc social relativement important (12% des résidences principales) comparé aux communes de Morlaix communauté. Six bailleurs sont présents sur la commune. Une partie de ce parc est proposé à la vente. Armorique habitat a ainsi proposé 20 logements de plain-pied à la vente sur un parc de 51 logements. Aiguillon construction propose l'ensemble de son parc (19 logements) à la vente. Si cette offre permet une meilleure mixité sociale, elle constitue cependant une concurrence pour le parc privé. Par ailleurs, la construction de 16 logements en pavillon (Aiguillon Construction et Habitat 29) est programmée pour 2014. La demande de location en habitat social se porte généralement sur du T3 et T4 avec jardin et annexes : *on ne vient pas à la campagne pour vivre dans un collectif ou dans un studio !* On veut pouvoir disposer d'un jardin et d'espaces de stockage. Le pavillon a la préférence de la majorité des ménages. Le Logis Breton (notamment présent à Plounéour-menez) fait les mêmes observations. Si le collectif (voire l'intermédiaire) est rejeté, le passage de la maison individuelle au foyer logement est parfois jugé brutal pour des personnes âgées qui quittent la campagne. Il manque une offre intermédiaire en centre-bourg qui pourrait prendre la forme d'un T2 en rez-de-chaussée.

* Portraits préférentiels

Nidifiant
Néo-bourgeois
Jeune retraité
Ancien



Hanvec

0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Brest** •
Canton de **Daoulas** •
Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas •
1 959 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Hanvec

* Les moteurs de l'attractivité

* Hanvec, une commune jeune

La commune d'Hanvec a gagné 364 habitants (1,89%) entre les recensements de 1999 et de 2010 (1595 / 1959 habitants). Ce pourcentage est le plus important des communes étudiées dans le cadre de cette étude. Dans la même période, Guerlesquin voyait sa population diminuer de 1,54%. Cette évolution démographique témoigne de l'attractivité de Hanvec. La taille moyenne des ménages (2,44) et l'indice de jeunesse (2,81) soulignent l'intérêt de cette commune pour les familles composées d'enfants de moins de 20 ans. Hanvec est une ville jeune (671 habitants de moins de 20 ans et 239 habitants de plus de 60 ans). De ce point de vue, le contraste avec Pont-Croix est très fort (317 habitants de moins de 20 ans et 724 habitants de plus de 60 ans). Cet aspect démographique [dimension **sociologique**] constitue en soi un facteur d'attractivité pour une catégorie de population. Les habitants l'expriment sans détour dans les entretiens : c'est une commune de vieux vs c'est une commune de jeunes. On veut pouvoir retrouver dans le visage des autres habitants quelque chose de sa propre identité. L'âge des habitants est aussi un « attracteur » ou un « répulseur ». Ainsi très vite un cercle vicieux ou vertueux peut se mettre en place.

* Une grande place accordée à l'enfant

La jeunesse d'Hanvec peut aussi se lire à travers l'offre de services en direction des plus jeunes. Les assistantes maternelles disposent d'une capacité d'accueil de 63 enfants, la commune dispose de deux écoles (publique / privée) primaires (l'école publique propose un accueil périscolaire dés 7h30 et jusqu'à 19h), d'une cantine scolaire (150 à 170 repas préparés sur place sont servis chaque jour), d'un centre de loisirs sans hébergement CLSH) d'une capacité d'accueil de 49 enfants. Ces équipements dédiés à l'enfance sont situés à proximité des commerces. Les cris et les rires des enfants participent au design sonore du centre-bourg et rythment la vie du bourg [dimension **sociologique** / **Services**]. L'enfant et le parent semblent ainsi avoir toute leur place dans le bourg. Par ailleurs, les écoles, les petits commerces de proximité, l'église ont une très forte charge symbolique dans la mesure où ils renvoient à l'archétype du village idéal [dimension **médiatique** / **Espace public**].

* Un recentrage du bourg

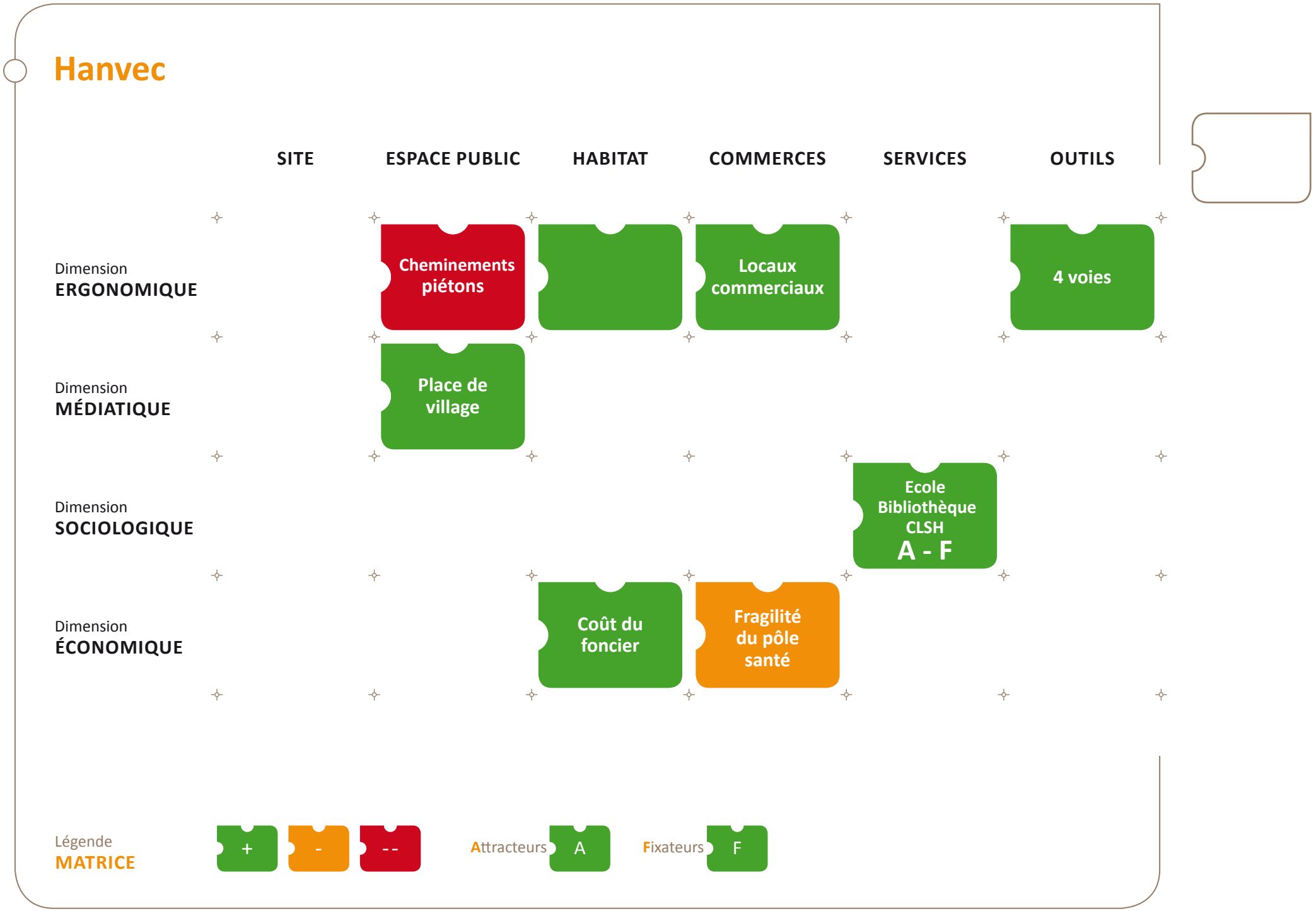
La médiathèque, la salle polyvalente (capacité d'accueil de 138 personnes), le boulodrome, la nouvelle salle (en cours de construction : capacité d'accueil de 300 personnes) formeront un ensemble cohérent. La création de cette nouvelle salle (dédiée aux écoles et aux associations) permettra de recentrer le bourg autour de symboles de la centralité : l'église (dont la flèche culminant à 42 mètres a valeur de signal) et la mairie. Ce recentrage permettra de donner une certaine épaisseur au bourg qui tend à se développer le long de la route du Faou (D18). Elle permettra par ailleurs de proposer des services et des équipements construits autour de scénarios d'usage (lors d'une fête de mariage : aller à la mairie, à l'église puis à la salle des fêtes sans prendre sa voiture). La notion de scénario d'usage est très importante car elle invite à penser les services et les équipements selon la logique des usagers [dimension **ergonomique** / **Services**].

* Points faibles & enjeux

* Une absence de pôle de santé

Hanvec, entre mer et montagne, se déploie sur près de 18 kilomètres. Le centre-bourg, les villages et Lanvoy constituent trois entités sensiblement équivalentes d'un point de vue démographique (cette diversité n'est pas sans importance sur la sociologie électorale de la commune). Cette dispersion géographique sur un vaste territoire constitue une contrainte et ne favorise pas le développement d'une offre commerciale importante. La population de Lanvoy (située à proximité immédiate du Faou) a ainsi été comptabilisée au bénéfice du Faou pour l'ouverture d'une nouvelle pharmacie. L'absence d'une véritable offre en matière de santé (pharmacie, dentiste, kinésithérapeute) est très souvent évoquée [dimension **économique** / **Commerces**] par les habitants qui ont besoin pour eux-mêmes ou pour leurs enfants de tels services.

Hanvec


SITE
ESPACE PUBLIC
HABITAT
COMMERCES
SERVICES
OUTILS
Dimension ERGONOMIQUE
Dimension MÉDIATIQUE
Dimension SOCIOLOGIQUE
Dimension ÉCONOMIQUE
Cheminements piétons
Locaux commerciaux
4 voies
Place de village
Ecole Bibliothèque CLSH
A - F
Coût du foncier
Fragilité du pôle santé
Légende MATRICE
+
-
--
Attracteurs
A
Fixateurs
F

* Une commune à la croisée des chemins

Le succès d'Hanvec repose pour partie sur son positionnement géographique. La commune est située entre plusieurs bassins d'emplois constituant un point d'ancrage stratégique pour des ménages bi-actifs. L'ouverture du pont de l'Iroise a facilité les déplacements en direction de Brest et la présence d'une 4 voies [dimension **ergonomique** / **Outils**] favorise les déplacements vers Quimper, Lorient ou Nantes. Hanvec est à la croisée des chemins. Mais l'attractivité d'une commune n'est pas l'attractivité du centre-bourg (les lotissements, relativement excentrés, construits dans les années 70 et 80 (Kerbulen, Quindrivoil, Dorgan, Jardin du rest, Route d'Irvillac) en sont une illustration). Comme toute les communes très attractives, Hanvec court le risque de n'être qu'une commune dortoir pour « nidifiants » ou « hubitants » (voir portraits d'habitants) faiblement investis dans la commune (commerces et services). La 4 voies est une *boîte de vitesses* qui favorise la « fuite » vers d'autres centralités.

* Des cheminements piétons peu sécurisés

Le centre-bourg traversé par deux départementales (route du Faou et route d'Irvillac) favorise l'usage de l'automobile et le désinvestissement du centre-bourg. Les cheminements piétons sont peu sécurisés en bordure de départementale [dimension **ergonomique** / **Outils**]. Des feux tricolores ont été installés pour sécuriser la traversée du bourg et casser la vitesse des véhicules. La mairie souhaite le contournement du centre-bourg.

* Habitat & urbanisme

* Une comune pour jeunes ménages...

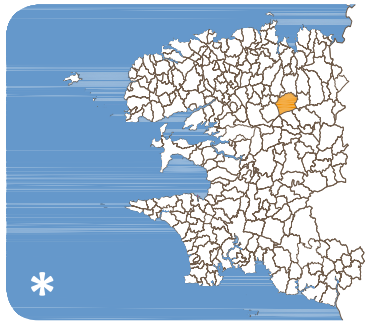
La commune dispose de 40 logements sociaux (cité Queffelec, Cité des anciens, ancien presbytère, cité Dorgan, Ty Kermarrec) gérés par des bailleurs sociaux et de trois logements (appartements) gérés par la communauté de communes (Maison Fagot). Les premiers logements locatifs ont été construits dans les années 70 et 80 pour permettre aux personnes âgées de la campagne (qui parfois ne conduisaient pas) après le décès du conjoint, d'accéder aux services et aux commerces. Les six pavillons (grande pièce de vie + une chambre + jardinet) de la cité Queffelec (construits au milieu des années 70) étaient prévus pour des personnes âgées. Ils sont aujourd'hui occupés par de jeunes femmes ou de jeunes hommes. Une OPAH a été mise en place avec le soutien financier du Conseil Général du Finistère et la Communauté de Communes de Landernau Daoulas pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Les personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes se dirigent aujourd'hui plus volontiers vers les foyers de vie de Daoulas ou du Faou. Les « anciens » (voir portraits) ne constituent donc pas une cible pour la commune d'Hanvec. A l'inverse, il est important d'accueillir et de retenir les « nidifiants » et les « hubitants ». Les premiers construisent leurs trajectoires professionnelle et résidentielle et sont donc très volatiles, les seconds explorent différentes options pour inventer leur vie.

* Une action de la communauté de communes

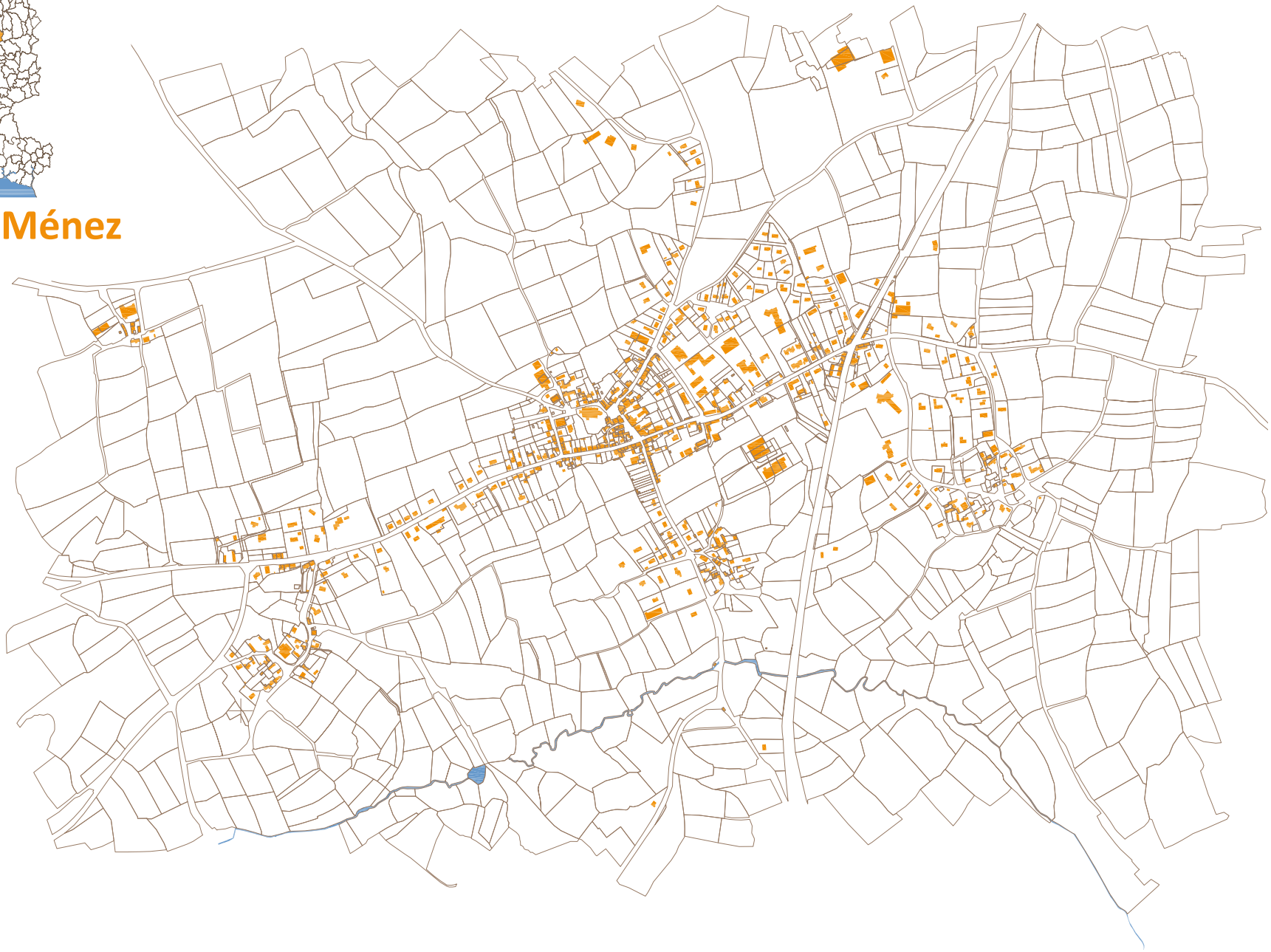
La communauté de communes (Landernau Daoulas) à laquelle appartient Hanvec dispose de la compétence habitat et commerce. La commune et l'EPCI ont saisi l'opportunité de la vente d'une propriété située en face de l'école publique pour créer deux pas de porte et trois logements locatifs. Les pas de porte ont permis l'installation d'une charcuterie et d'un salon de coiffure. Cette initiative a clairement favorisé l'installation de ces commerçants et indirectement renforcé l'attractivité commerciale de la commune et du centre-bourg (café, boulangerie, superette, boucherie, coiffeur). La mise à disposition de locaux aurait cependant permis, selon Mme le Maire, l'installation d'un dentiste et d'un kinésithérapeute. La réalisation de cet ensemble pose la question de l'habitat collectif en centre-bourg. Nos interlocuteurs affirment de manière unanime la faible pertinence de l'habitat collectif pour des bourgs de petite taille (1.000 à 2.000 habitants). Ce type d'opération semble pourtant répondre à un besoin.

* Portraits préférentiels

Electron libre
Nidifiant
Hubitant



Plounéour-Ménez



0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Morlaix** •
Canton de **Saint-Thégonnec** •
Communauté d'agglomération du pays de Morlaix •
1 298 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Plounéour-Ménez

* Les moteurs de l'attractivité

* Un collège aux allures de campus [dimension **sociologique**]

Le collège est à Plounéour-Ménez ce que la gare TGV est à Plouaret : un formidable moteur d'attractivité. En effet, le collège de Plounéour-ménez accueille 230 élèves qui viennent de Plounéour, de Pleyber-Christ (3200 habitants), de Saint-Thégonnec (2700 habitants) et du Cloître Saint-Thégonnec (620 habitants). L'école primaire accueille quant à elle 140 élèves. Ce sont prés de 400 enfants et adolescents qui fréquentent Plounéour-ménez ! Le collège, l'école primaire, la cantine scolaire et la salle de sport communale forment un « campus » au milieu de la commune. Ce « campus » semble promis à un bel avenir : un nouveau collège sera construit par le Conseil Général sur le même site. Pourtant, le centre-bourg semble peu profiter de cet atout. Le « campus » entièrement clôt forme une coupure urbaine entre l'est et l'ouest de la commune [**outils** / dimension **ergonomique**]. Les échanges entre le collège et la commune sont très modestes. Les enfants si nombreux sur le « campus » semblent presque absents du centre-bourg. Les habitants soulignent l'absence d'aire de jeu qui permettrait de créer un lieu de sociabilité et d'apporter de la gaité au centre-bourg. Le recrutement d'une coordinatrice enfance-jeunesse souligne cependant une prise en compte de cette problématique par la commune. L'enfance et la jeunesse constitue un levier de développement pour Plounéour-ménez qui ne peut pas jouer - comme Plessala - la carte des personnes âgées. La faiblesse de l'offre de santé et la présence de Pleyber-Christ ou de Saint-Thégonnec à proximité ne permet pas à Plounéour-ménez d'attirer des personnes âgées qui souhaiteraient rompre leur isolement.

* Une commune à la croisée des chemins [dimension **ergonomique**]

On le voit à travers la question scolaire, le bourg de Plounéour-Ménez doit être pensé dans la relation qu'il entretient avec Pleyber-Christ sa voisine mieux dotée en équipements et en services. De ce point de vue, la localisation de Plounéour-ménez constitue un atout. La D785 - équipée de feux tricolores - constituent une *boîte de vitesses* qui permet de connecter le bourg à d'autres centralités.

* Un pays paysage [dimensions **sociologique** & **ergonomique**]

Plounéour-Ménez (*le toit du pays*) dispose d'un troisième moteur d'attractivité : son site et son paysage sur les Monts d'Arrée [**site** / dimension **ergonomique**] qui participent à la construction de son identité. Village de montagne : *Ploun a du caractère*. La commune attire artistes et tenants de modes de vie alternatifs [dimension **sociologique**]. Mais ce site et ce paysage remarquables sont peu mis en valeur. La rue de la Libération et ses maisons vétustes barrent la vue sur le grand paysage qui s'ouvre vers le sud. Le centre-bourg offre très peu de ressources cognitives (cartes, balisages) pour favoriser un dialogue et des échanges avec son arrière-pays (voir fiches ergonomiques : *la ville paysage, la ville héliotrope, la ville mode-d'emploi*). Le centre-bourg a vocation à devenir un point de départ et à jouer le rôle de table d'orientation vers ce paysage.

Plounéour-Ménez

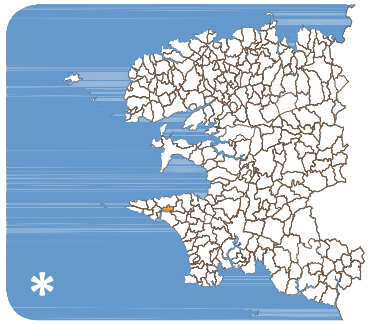
* Points faibles et enjeux

* Un centre-bourg sombre [dimension **médiatique**]

Si Plounéour-Ménez dispose de commerces et de quelques services, ils apparaissent trop dispersés pour former une véritable centralité. Les places de la mairie, de l'église, du 19 mars 1962, situées à quelques dizaines de mètres l'une de l'autre, ne proposent à l'exception de la mairie, d'un restaurant et de la poste (ouverte 9h par semaine) aucun service ou commerce. Ces places qui offrent un beau potentiel de centralité sont vides et peu appropriées. Aucun équipement ne jouent un rôle d'attracteur qui favoriserait une certaine adhérence au lieu. Nos interlocuteurs soulignent le caractère très dégradé du centre-bourg [**espace public** / **habitat** / dimension **médiatique**] et le caractère lugubre des façades ternes (voir fiche ergonomique : *la ville chromatique*). Le centre-bourg dispose pourtant d'un patrimoine intéressant mais la vacance de maisons grises et vétustes lui donne une image très négative. Le contraste apparaît très fort si l'on compare Plounéour-ménez avec les communes de la côte qui ont bénéficié de subventions pour rénover leur centre.

* Une offre d'habitat locatif insuffisante [dimension **ergonomique**]

L'habitat constitue un véritable obstacle à la revitalisation du centre-bourg. Si le prix des maisons est modeste, celles-ci demandent de lourds travaux de rénovation (présence de mérule) pour offrir un bon niveau de confort [**habitat** / dimension **ergonomique** / **habitabilité** / **efficacité**] et satisfaire aux contraintes en secteur sauvegardé. Il est a noté que la disparition des petits métiers situés dans les cours a conduit à la fermeture de ces cours ou de ces passages. Le centre-bourg semble perdre en épaisseur. La commune a identifié 9 logements vacants en centre-bourg appartenant à 14 propriétaires. La propriété en indivision ne favorise pas l'entretien ou la vente des biens. La modestie des prix rend cependant le centre-bourg attractif [**habitat** / dimension **économique**] notamment pour l'investissement locatif dont l'offre est insuffisante. L'attractivité n'est pas toujours un critère de qualité ! Là encore, la déconstruction est évoquée pour assurer le renouvellement et la volorisation du patrimoine de centre-bourg et du paysage. Le centre-bourg dispose d'un potentiel d'attractivité dés lors qu'une offre de logements - notamment en direction des ménages modestes avec enfants - peut être proposée.



Pont-Croix

0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Quimper** •
Chef-lieu de canton •
Communauté de communes du Cap-Sizun •
1 809 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Pont-Croix

* Les moteurs de l'attractivité

* Une offre de commerces et services diversifiée [dimension **économique**]

L'importance et la diversité de l'offre commerciale, impulsée par la présence d'un Super U, et de santé proposée représente incontestablement **le principal moteur d'attractivité de la commune**. Cette diversité permet à certains habitants, notamment personnes âgées, de ne pas avoir besoin de sortir de la commune.
Couplé à un coût de foncier accessible pour des ménages en quête d'accession, public souvent « évincé » des zones littorales par la cherté de l'accessibilité au logement (foncier et immobilier), la commune représente un **bon compromis dans le rapport au littoral**, en offrant un accès rapide à la mer et un cadre préservé de l'affluence touristique estivale.
Egalement éloignée du principal pôle d'emploi de Quimper, elle s'inscrit dans un bassin d'emploi local (Audierne, Douarnenez, Pont Croix).

* Un patrimoine architectural et paysager de grande qualité [dimensions **sociologique** & **médiatique**]

La commune bénéficie d'une histoire ancienne, liée à l'économie maritime et religieuse (patrimoine religieux ancien, séminaire), d'un patrimoine ancien de grande qualité architecturale.
Elle bénéficie du label Petites Cités de Caractère depuis 2011 et s'inscrit dans un circuit touristique.
Sans accès direct sur la mer, elle offre par contre un cadre paysager riche et vallonné, que l'on peut apprécier sur la partie basse de la commune notamment.
Son patrimoine ancien représente un réel attrait pour les « amoureux » de la pierre.

* Points faibles et enjeux

* Reconnecter les différentes parties de la commune entre elles, repenser l'échelle du centre-bourg [dimensions **ergonomique** & **médiatique**]

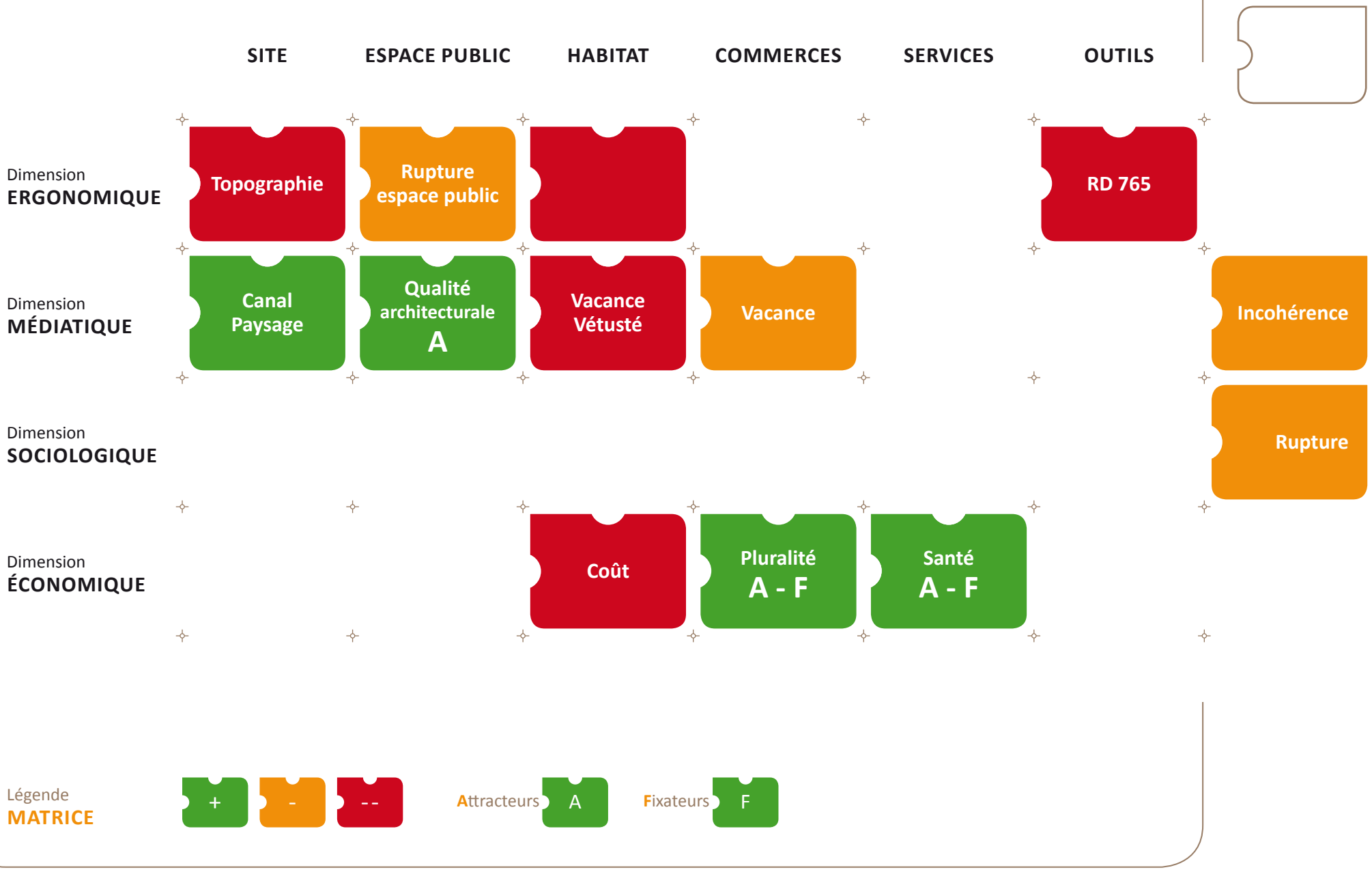
Pont Croix observe une double contrainte : sa topographie, avec un dénivelé important, et la traversée de la commune par la RD 765 sur l'axe Douarnenez/Audierne) qui coupe la commune en deux entre « *partie basse et partie haute* » [dimension **ergonomique**].

Le Super U, initialement situé sur la place de la République (« partie basse »), s'est implanté, pour augmenter sa capacité, en entrée de commune sur l'axe de la RD à proximité immédiate de l'avenue principale. Son déplacement a eu un effet boule de neige, les commerces ont peu à peu délaissé la place de la République pour s'approcher de l'axe et capter flux de passage, mais également raccrocher les habitants de la partie haute de la commune (anciens et nouveaux lotissements) qui ne fréquentent pas le centre bourg.

Ainsi, le déplacement des commerces a tourné le dos aux anciennes centralités, aujourd'hui « vestige » de l'activité ancienne. La situation actuelle des commerces est fortement structurée autour de la voiture, et vise même à privilégier ce mode de déplacement, au détriment de la qualité des espaces publics et des déplacements doux [**outils** / dimension **ergonomique** / **espaces publics** / **habitabilité**]. Il s'agit aujourd'hui de repenser un aménagement permettant de reconnecter une centralité inscrite dans le flux/le passage avec une centralité plus « traditionnelle » basée sur des rythmes lents, la marche, le bucolique : organiser des effets de « décélération » pour reconnecter les différentes parties de la commune entre elles.

Au-delà des contraintes d'ordre topographique que recense la commune, **l'ancien séminaire**, aujourd'hui en ruine et « abandonné » de tout projet par son propriétaire, incarne le point de crispation entre le Pont Croix « ancien » et le Pont Croix « nouveau » : situé à la jonction des 3 « centralités » qui composent la ville, il s'impose par son aspect déserté et vétuste [dimension **médiatique**].

Pont-Croix


SITE
ESPACE PUBLIC
HABITAT
COMMERCES
SERVICES
OUTILS
Dimension ERGONOMIQUE
Topographie
Rupture espace public
RD 765
Dimension MÉDIATIQUE
Canal Paysage
Qualité architecturale A
Vacance Vétusté
Vacance
Incohérence
Dimension SOCIOLOGIQUE
Rupture
Dimension ÉCONOMIQUE
Coût
Pluralité A - F
Santé A - F
Légende MATRICE
+
-
--
Attracteurs A
Fixateurs F

De taille imposante, les grillages qui l'entourent offrent une image négative de la commune et renforce le sentiment d'immobilisme accordé au patrimoine ancien (complexité d'intervention, coût onéreux..). Les habitants projettent de nombreuses idées de changement d'usage : résidence personnes âgées en étage, galeries d'art en rez-de-chaussée, locaux commerciaux. Surtout, sa réhabilitation et sa réintégration au sein de l'espace public permettraient de reconnecter ensemble les différentes centralités de la commune, pour recréer une nouvelle centralité au bourg.

* Réinventer un discours composant entre les deux moteurs d'attractivité [dimension **médiatique** & **économique**]

Aujourd'hui, les deux moteurs d'attractivité de la commune se « nient » l'un et l'autre. La partie patrimoniale et historique de la commune, située autour de la place de la République ou autour de l'église est boudée et synonyme de handicap (contraintes liées à la rénovation, difficultés de mise aux normes..). Le développement commercial tourne le dos aux anciennes centralités de la commune, et le développement résidentiel contribue, voire accentue, cette mise à l'écart du centre-bourg « ancien », le vidant de ses fonctions commerciales. Les nouveaux projets résidentiels se développent au nord de la commune, dans sa partie haute (projet éco quartier), la partie basse et ancienne de la ville n'est vécu que sous l'angle des difficultés (topographiques, architecturales, normatives..) et constitue « l'âge d'or » perdu de la commune. Il s'agit de travailler sur une meilleure prise en compte du patrimoine architectural ancien et de la dynamique commerciale vers un « projet commun » et non dans une posture d'évitement.

* Conforter la vocation touristique en développant une offre en adéquation [dimension **médiatique**]

Hormis l'office de tourisme, et la présence d'un patrimoine religieux et architectural, aucun équipement ne joue un rôle d'attracteur, tourné vers le touriste « *parfois des gens viennent nous voir pour demander où est le centre historique* ». La place de l'église est déconnectée de toute fonction commerciale, les restaurants y sont fermés, et le peu d'artisans ayant repris des locaux ne sont pas présents au quotidien. La place de la République, ancienne place du marché « historique » de Pont Croix, offre un beau potentiel en termes de superficie, mais concerne essentiellement une fonction de parking (hors marché du jeudi) et ne représente plus le lieu de convergence de l'activité de la commune.

Les nombreuses façades dégradées à « l'entrée » de la ville historique donnent un côté lugubre, en contradiction avec « l'histoire médiévale » que veut raconter la ville à ses visiteurs. La vacance très présente, ajoutée à la vétusté des façades, renforce l'image négative [**espace public** / **habitat** / dimension **médiatique**].

Les actions de communication menées par l'office de tourisme, portée par des anciens habitants de la commune, et les activités culturelles proposées en direction du visiteur sont en décalage avec la population résidente qui ressent le centre comme « confisqué » aux habitants : « *ville médiévale mais je ne voyais pas ce que ça voulait dire avant qu'on me l'explique* » « *aller visiter mais pour voir quoi* » « *on ne va au centre que quand on reçoit des gens de l'extérieur, pour impressionner, après on n'a rien à y faire* »

Le centre historique est parfois vécu comme aseptisé, offrant une image de « ville musée » immuable. La place de la République n'est pas inscrite dans le parcours touristique lié à la dénomination de « cité médiévale », alors que c'est cette place qui est désignée comme « le centre » pour les habitants, c'est elle qui véhicule l'histoire de la commune (place du marché, concentration de toute l'activité jusqu'au début des années 50, place des notables…) mais n'offre effectivement pas d'activité d'attrait touristique, hormis les galeries d'art et le marché l'été.

* Favoriser l'aide à la reprise [dimension **économique**]

Aujourd'hui, l'habitat du centre bourg est mal identifié : les maisons de notables ou maisons médiévales en pierre sont souvent occupées par leur propriétaires (personne seule le plus souvent) ou reprises en résidence secondaire, les logements au-dessus des commerces restent occupés par le commerçant après cessation d'activité voire repris en résidence secondaire ou par des artistes, quelques maisons sont découpées pour être mises en location, mais l'offre est rare et de faible qualité de confort
L'habitat y est fortement dégradé, les bâtisses sont soit de très grande taille, soit hautes et étroites, et nécessitent des travayx de rénovation importants pour offrir un niveau de confort satisfaisant [**habitat** / dimension **économique** / **habitabilité**].

Le patrimoine offert par la commune attire néanmoins un public averti, sensible à l'histoire et la vieille pierre. Pour autant, l'ampleur des travaux à engager peut être rédhibitoire pour un ménage en recherche d'accession ou pour un public de jeunes retraités, en seconde ou troisième accession, ou en résidence secondaire, en moindre mesure que sur la côte.
Qu'il s'agisse de logements vacants ou de commerces vacants, l'implication de la commune semble nécessaire pour favoriser le renouvellement de la population occupant le patrimoine existant.

Vous êtes ici

Attractivité des centre-bourgs
Conclusion

Ce qui frappe à la lecture de ces fiches de présentation, c'est la multitude et la diversité des facteurs d'attractivité ou de désinvestissement des centres-bourgs. De ce point de vue, les communes visitées apparaissent très contrastées. Elles ne disposent pas des mêmes atouts et des mêmes leviers et ne doivent pas faire face aux mêmes contraintes. Elles sont de ce point de vue difficilement comparables. Derrière le terme centre-bourg (de taille équivalente) se cache des réalités très différentes. Cependant, l'analyse du centre-bourg de ces communes soulignent la nécessite d'**agir sur plusieurs leviers en même temps** (ergonomiques, médiatiques, sociologies) pour créer des synergies. Des actions ponctuelles trop peu visibles ne permettent pas de créer cet effet d'entraînement. L'habitat est évidemment capital pour comprendre la dynamique des centres-bourgs. Un habitat de qualité ne peut cependant suffire pour redynamiser un centre-bourg. Comme nous le verrons à travers des portraits d'habitants, il faut pouvoir agir sur l'offre d'habitat mais aussi sur l'offre de centre-bourg. Les habitants, en fonction de leur profil, n'ont pas les mêmes attentes en matière de centralité. **La qualité d'un centre-bourg repose aussi sur l'adéquation entre une offre et une demande souvent implicite de centralité.** C'est pourquoi, il est important de mieux comprendre ces demandes.

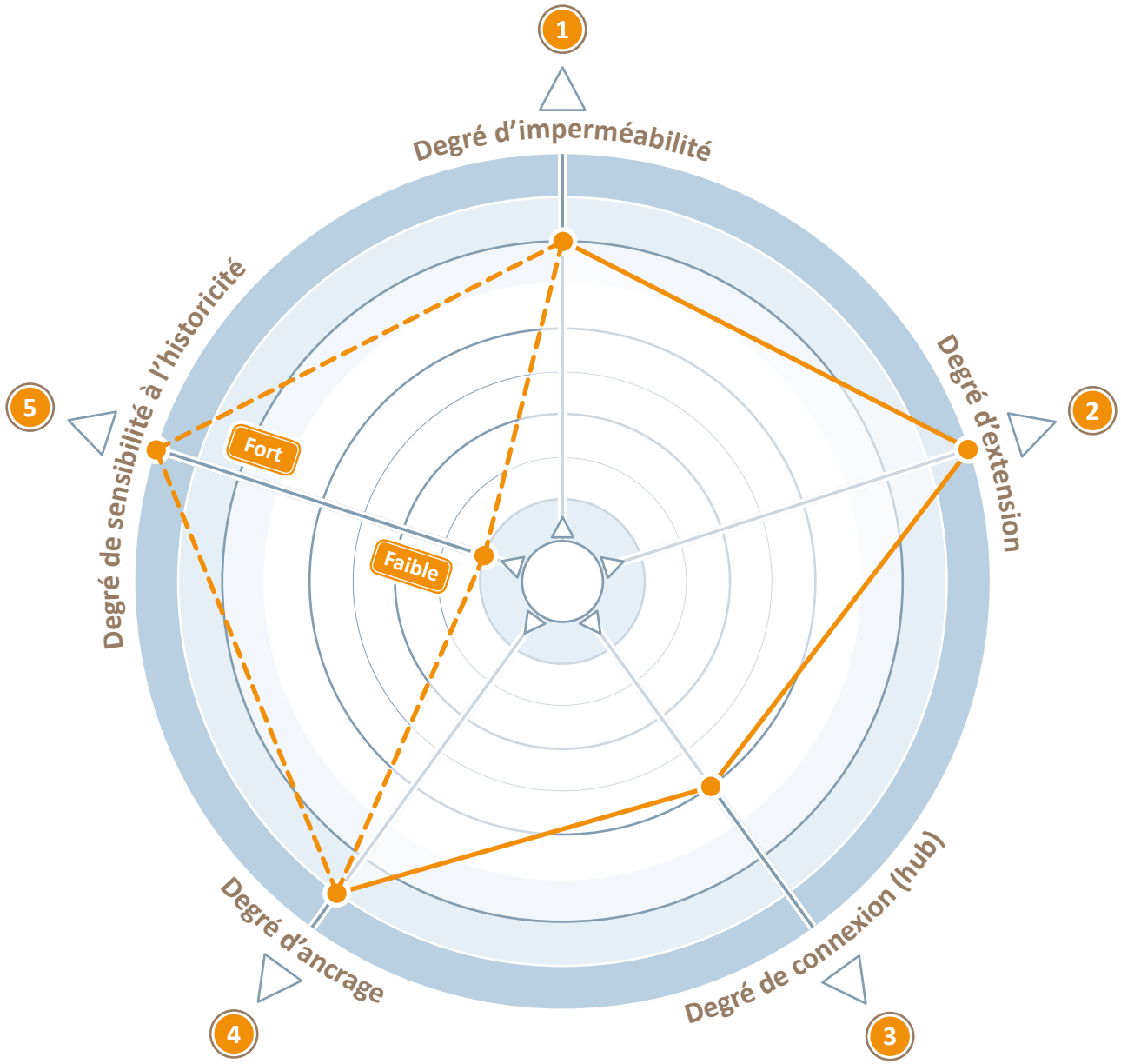
Portraits d'habitants / *Introduction*

Cette typologie n'est pas une photographie des habitants rencontrés au cours de cette étude. Elle cherche à identifier, sur la base des entretiens réalisés, des portraits d'habitants qui potentiellement pourraient investir ou réinvestir le centre-bourg (nous verrons qu'il est ici important de distinguer l'hyper centre, le centre et les entrées de centre). A quelles conditions ces habitants seraient-ils prêts à venir habiter dans le centre-bourg ? La typologie a été ainsi construite pour répondre à l'exigence opérationnelle de l'étude.

Pour élaborer ces portraits nous avons mobilisé la « matrice » présentée en introduction. Comme nous le verrons, les habitants ne sont pas tous sensibles aux mêmes dimensions (ergonomique, médiatique, sociologique, économique). Ainsi **la question de l'attractivité des centres-bourgs pose nécessairement la question du peuplement**. Construire une typologie, c'est segmenter la population pour mieux identifier des cibles potentielles et des stratégies d'action pour atteindre ces cibles. La réflexion sur le centre-bourg est ainsi indissociable d'une réflexion sur le peuplement de ce centre-bourg : **qui veut on accueillir demain ?**

La matrice n'était pas suffisante pour construire des portraits sociologiques opérationnels. Nous avons élaboré un deuxième outil (radar) qui permet de comprendre la relation que chaque portrait entretient avec son habitat et les territoires qui l'environnent.

* **Le radar** 81
* **7 Portraits** 83
  * L'électron libre_ 83
  * Le nidifiant_ 87
  * L'hubitant_ 91
  * Le néo-bourgeois_ 95
  * L'hyper-bo_ 99
  * Le jeune retraité_ 103
  * L'ancien_ 107
* **Conclusion** 111


1
Degré d'imperméabilité
2
Degré d'extension
3
Degré de connexion (hub)
4
Degré d'ancrage
5
Degré de sensibilité à l'historicité
Fort
Faible

Le **Radar**

Il est composé de 5 axes. Chaque axe du radar est composé de deux polarités opposées.

1 Degré d'imperméabilité du logement :

L'habitat doit ici être pensé comme un filtre qui permet de contrôler les flux visuels (voir et être vu des voisins et des passants), sonores (entendre et être entendu des voisins, des passants, des automobiles), physiques (entrées et sorties des voisins, des copains, des parents…).

* **Forte** : Mise à distance de l'autre : volonté de créer de la frontière.
* **Faible** : Proximité de l'autre : volonté d'effacer la frontière.

Quels sont les éléments qui permettent de construire de la frontière [**visuelle, sonore, physique**] **?**

Comment construire des porosités [**visuelles, sonores, physiques**] **dans cette frontière ?**

Comment construire des espaces de transition et des espaces intermédiaires pour passer d'un espace à l'autre ?

2 Degré d'extension du logement : Articulation des espaces privés et publics :

* **Fort** : l'espace public est perçu par l'habitant comme un prolongement de l'habitat.
* **Faible** : Proximité de l'autre : l'espace public est radicalement dissocié du logement.

Comment hiérarchiser l'espace public et créer des espaces de transition : résidentialisation des espaces de proximité ?

Comment créer de l'adhérence [**banc, aire de jeux** etc.] **dans l'espace public pour favoriser des formes de réappropriation ?**

3 Degré de connexion : le logement est plus ou moins connecté à d'autres territoires :

* **Fort** : le logement est un hub situé dans un réseau (lieu de vie / lieu de travail etc.).
* **Faible** : le logement est composé d'espaces emboîtés (lieu de vie et de travail emboîtés.

4 Degré d'ancrage : La population et le territoire sont des supports d'identité :

* **Forte** identification à la commune et aux habitants. Volonté de pérenniser son installation.
* **Faible** identification à la commune et aux habitants. Installation perçue comme une étape dans un parcours.

5 Degré de Sensibilité à l'historicité du logement (caractère patrimonial du bâti) :

* **Forte** sensibilité au caractère historique et patrimonial du logement. Intérêt pour les matériaux traditionnels (vielles pierres etc.).
* **Faible**.

L'électron libre / Jeune 18-25 ans / célibataire / sans enfant / locataire (parc public ou privé)

inscription dans un début de parcours résidentiel et professionnel_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**		Loyer **A**				

Légende **MATRICE**

+++ ++ +

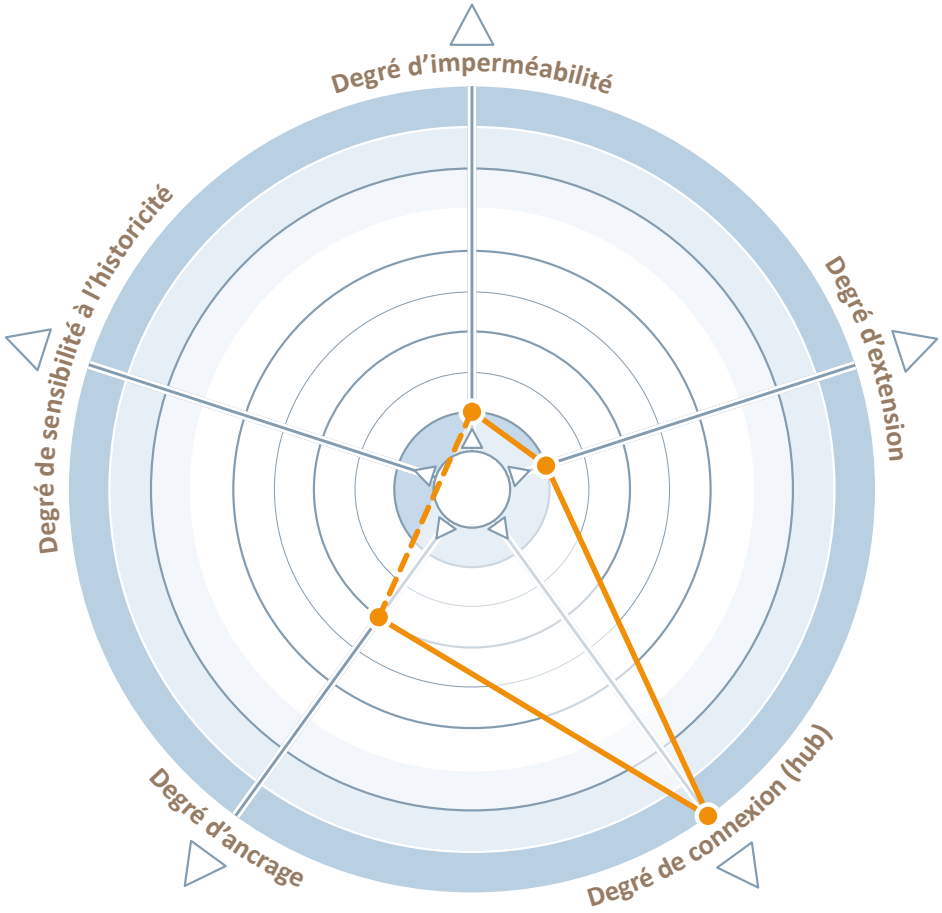
Importance des facteurs de choix résidentiel

L'Electron libre

M. J. est natif de la commune. Il a quitté le logis familial il y a environ un an, à ses 22 ans, pour venir s'installer en location dans un petit logement du centre-bourg. Travaillant de petits boulots, surtout dans l'agroalimentaire, M. J. connaît des périodes d'activités et de chômage, au gré des opportunités. Il devait donc trouver un logement abordable pour pouvoir s'émanciper du foyer familial [**dimension économique**]**, tout en restant sur la commune, où certains de ses amis d'enfance résident toujours chez leurs parents.**

M. J. « *connaît tout le monde* » sur la commune. Il y a grandi, a fréquenté l'école et participait au club de foot auquel son père était également adhérent. Il ne s'inscrit plus dans aucun réseau associatif communal aujourd'hui mais fréquente occasionnellement le bar ou la supérette de la commune. Le fait de disposer d'un appartement lui permet maintenant de recevoir ses amis, et d'être « *le point de chute* » privilégié de la bande de copains. Son souhait de décohabitation était d'ailleurs étroitement lié à ce besoin de disposer d'un lieu où se retrouver, sans éprouver les conventions familiales d'une part, et parce qu'aucun lieu dédié aux jeunes n'existe sur la commune d'autre part [**degré d'ancrage**]. De plus, M. J. reste attaché à sa commune, il ne désire pas partir vivre ailleurs pour le moment, même s'il ne sait pas combien de temps il restera dans son logement. En début de parcours résidentiel et professionnel, son futur est encore source d'interrogation. D'autres amis habitent à une vingtaine de kilomètres et chacun se rend chez l'un chez l'autre régulièrement [**degré de connexion du logement**].

Comme la plupart des jeunes issus de communes rurales, M J. a passé son permis de conduire dès 18 ans pour s'assurer une plus grande autonomie en termes de déplacements (il avait auparavant un scooter et a utilisé le car du Conseil Général lorsqu'il était scolarisé). Cela lui permet notamment de trouver facilement du travail dans un rayon de 50km de son lieu de résidence et lui permet de rester vivre sur la commune. D'autant plus que sa situation financière, relativement fluctuante, ne lui permet pas d'envisager un déménagement. Il paye 320€ de loyer par mois, et touche les APL, ce qui lui permet d'honorer son loyer, même en période de chômage. Le logement appartient à un voisin de la famille, héritage familial, et a fait l'objet de travaux avant d'être mis en location (changement des menuiseries, installation de chauffage électrique, isolation des combles, rafraîchissement des peintures intérieures et revêtement des sols de la cuisine et de la salle de bain). Il dispose également d'une petite courette, suffisante pour ses « *barbecues et apéros entre amis, et quand je veux de l'espace, je vais voir mes parents !* ».



L'Electron libre / *Suite*

Ainsi, l'électron libre concentre toutes les caractéristiques du « jeune » en début de parcours professionnel et résidentiel. La commune d'implantation importe finalement peu : qu'il s'agisse de celle des parents où l'on souhaite s'émanciper en décohabitant, ou d'une commune plus éloignée qui disposerait d'un minimum de services (tabac, épicerie), le choix d'implantation dépend avant tout d'un habitat peu cher permettant d'avoir son 1er pied à terre. La volonté d'ancrage à la commune n'est pas une priorité de même qu'aucune attente n'est exprimée en termes d'espaces publics. Les occupations et réseaux sont ailleurs, le logement permet d'avoir un support pour inviter et se retrouver, sans lui accorder de qualités particulières. L'enjeu, pour ce profil, est bien de pouvoir offrir un habitat confortable et peu onéreux pour permettre un bon départ dans le parcours de vie.

∗ Produit recherché

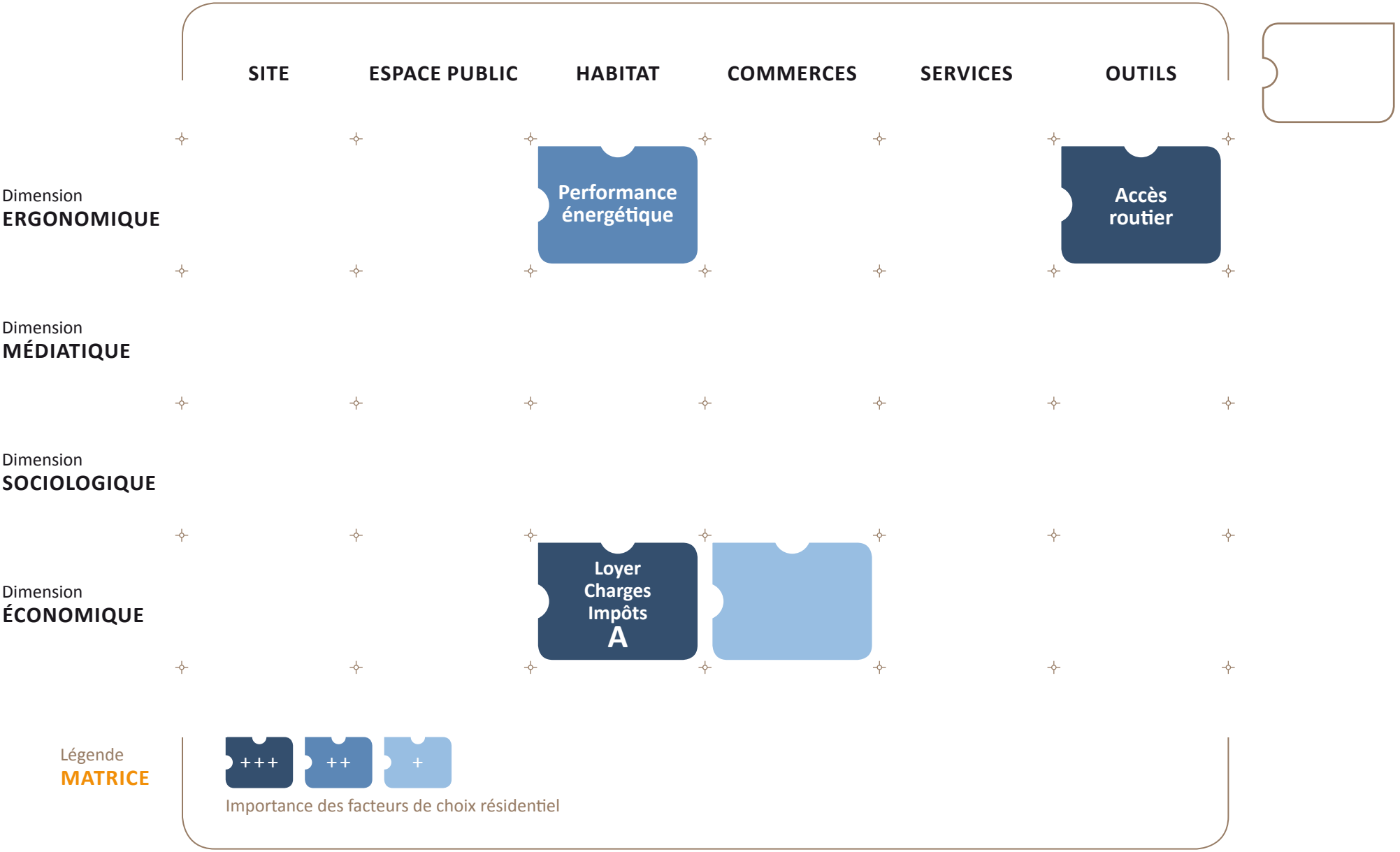
- Appartement – possible logement au-dessus de commerce, division de maison en hyper centre bourg.
- T1 bis au T3.
- Logement équipé (éléments cuisine) ou non.
- Balcon ou cour si rez-de-chaussée (accès privatif extérieur) / Penser ouverture - ensoleillement du logement.

∗ Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- Locatif public avec mise en place d'un bail spécifique accès au logement des jeunes (réactivité entrée/sortie dans le logement).
- Logement locatif communal.
- Locatif privé conventionné ANAH très social.

→ Enjeu de garantir un logement confortable, communiquer sur les aides mobilisables à destinations des propriétaires bailleurs : travaux d'amélioration des performances énergétique, réhabilitation de logement dégradé, transformation d'usage.

Le **Nidifiant** / Couple 20-30 ans / enfant en bas âge (non scolarisé) ou sans enfant / locataire (parc public ou privé) bi-actif ou un seul en activité_



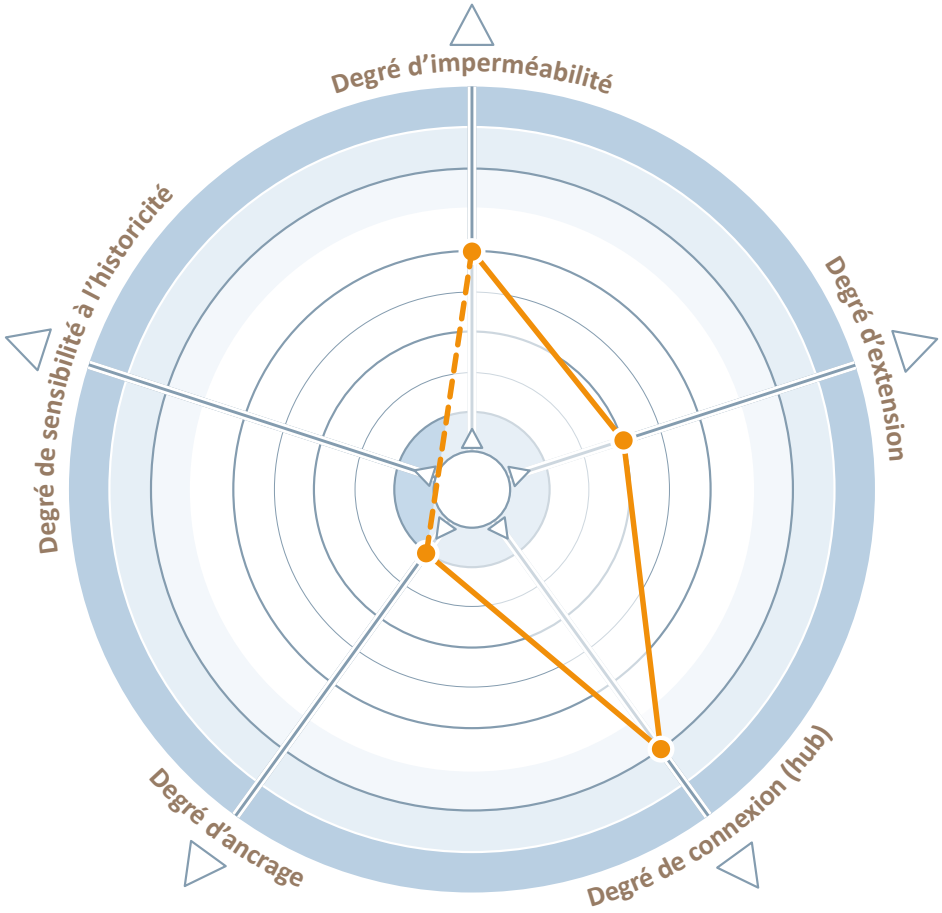
Le **Nidifiant**

A l'arrivée de leur premier enfant, M. et Mme T. ont recherché une location dans une petite maison. D'abord locataires dans un logement HLM à Douarnenez, dans le studio de M., où Mme avait quitté le domicile familial pour rejoindre son conjoint, il leur fallait impérativement trouver un logement plus grand afin de disposer d'une chambre pour leur nouveau-né.

Ils ont d'abord examiné les locations sur la ville. Mme souhaitait particulièrement trouver une maison avec un petit jardin pour pouvoir laisser le chien dehors plus souvent et disposer d'un espace leur permettant de manger dehors, aspirations à laquelle elle ne pouvait accéder via le bailleur social et les prix dans le privé ne leur étaient pas accessibles. Et puis l'idée de sortir de la ville pour s'installer leur semblait la meilleure option pour pouvoir prétendre à leurs aspirations [dimension **économique**]. Ils ont donc élargi leur recherche via Internet jusqu'à trouver le véritable « *coup de cœur* » leur permettant de s'éloigner de la ville tout en restant à une distance acceptable du lieu de travail de travail de M. [dimension **ergonomique / outils**].

Le logement, une maison de bourg entièrement rénovée, correspond parfaitement à leurs attentes. La performance énergétique de l'habitat leur permet de maitriser leurs charges, point sur lequel ils portent une attention particulière [dimension **ergonomique / habitabilité / performance énergétique**]. L'attention portée par le couple sur les charges afférentes au logement n'est pas anodin. Anciens locataires du parc HLM, l'acculturation aux charges collectives (eau, électricité, taxes diverses) non couvertes par l'APL sont autant d'éléments à prendre en compte pour s'assurer une installation la plus confortable possible, sans glisser dans la précarité et s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant où un retour au sein du parc HLM serait vécu comme un échec au parcours vers l'autonomie résidentielle. Aussi, le couple connaît parfaitement le montant de chacune des factures (12€/mois pour l'eau, 63€ pour l'électricité, 550€ de loyer, 93€ d'APL..) qu'il compare aux charges collectives allouées auparavant. A ce titre, les coûts de déplacement ou encore le montant de la taxe d'habitation ont également été calculés, et la déduction d'impôts sur les déplacements domicile-travail est abordée pour justifier le choix d'implantation.

La configuration du logement, enfin, a été entièrement retravaillée : les cloisons du rez-de-chaussée ont été entièrement retirée pour créer un grand espace de vie, avec cuisine ouverte et équipée, laissant traverser la lumière pas des ouvertures qui restent étroites, véranda donnant accès sur la cour, espaces de rangement dans chacune des chambres, peintures refaites avec des couleurs modernes, combles isolées offrant un espace de rangement supplémentaire. La cour permet au couple de disposer d'un espace suffisant pour profiter d'un espace extérieur sans vis-à-vis, intimité recherchée après avoir vécu en immeuble collectif, sans pour autant être dérangé par les bruits environnants [**degré d'imperméabilité**]. Sa localisation en centre bourg est également un point positif, notamment pour Mme qui ne se voyait pas « *isolée en campagne, je voulais des maisons autour* » et pour qui « *voir du passage* » et accéder à pied au commerce représente une réelle qualité de vie [**degré d'extension du logement**].



Le **Nidifiant** / *Suite*

Hormis pour se rendre dans l'unique commerce, en guise de dépannage, le couple pratique très peu la commune. Travail et relations sociales et familiales se pratiquent en dehors de la commune, voire à leur domicile, et leurs déplacements sont quotidiens. Le choix de la commune, second critère analysé après le logement, à équidistance des deux grandes villes, était la condition sine qua none de leur projet d'installation [**degré de connexion du logement**]. De plus, avec un enfant en bas âge, le couple n'a pas encore identifié d'autres jeunes couples vivant sur la commune « *dans le centre il y a surtout des locaux et des retraités, et dans les lotissements, comme on ne les voit jamais, on ne sait pas s'il y a des gens de notre âge, c'est très dispersé, il n'y a pas de parc pour les enfants, c'est dommage parce que je sortirai peut-être plus, il y a le stade mais on ne sait pas si on peut y aller comme on veut* ». La présence d'une école est vécue comme un point positif « *pour plus tard* » mais le couple ne voit pas, aujourd'hui, d'adhérence particulière les accrochant à la commune. Leur faible pratique de la commune ne contribue pas à favoriser une interconnaissance éventuelle avec les autres résidents, même s'ils apprécient la convivialité du bourg « *les gens se disent bonjour, et quand on a emménagé, nos voisins sont venus nous pour savoir si nous avions besoins de quelque chose* » [**degré d'ancrage faible**].

Le couple s'imagine encore quelques années dans le logement. La présence de l'école leur permet de se projeter à plus long terme, lorsque leur enfant sera scolarisé. Le jour où ils seront en mesure d'accéder à la propriété, ils feront certainement construire, en plain-pied si la surface leur permet, et ne savent pas s'ils resteront sur la même commune ou partiront ailleurs.

Il s'agit, à travers la terminologie de « nidifiant », de s'inscrire dans un processus de création d'un *nid* où les premières fonctions familiales et protectrices du foyer vont prendre sens. En s'éloignant du lieu de travail, en recherchant un espace suffisant à chaque partie de la famille de trouver sa place (la chambre du bébé et celle des parents, l'espace pour le chien, l'espace de rangement des objets qui se sont accumulés au fur et à mesure de la mise en couple…) le nidifiant va rechercher un entre soi, créateur d'intimité, où l'on restreint l'accès à des réseaux bien déterminés et choisis individuellement. Ainsi, l'habitat dans sa forme doit permettre de créer une 1ère frontière avec le monde extérieur, en refusant même de partager des espaces communs, et finalement, sa localisation importe peu, tant qu'elle permet d'accéder facilement aux réseaux que l'on s'est créé le long du parcours de vie. Le nidifiant correspond à une étape dans le parcours résidentiel d'un ménage, qui peut s'agrandir ou se disperser, et dont le *conteneur* qu'incarne l'habitat doit permettre de créer l'espace suffisant au déploiement d'une compilation de vécus individuels où chacun puisse s'épanouir au sein de la sphère familiale privée.

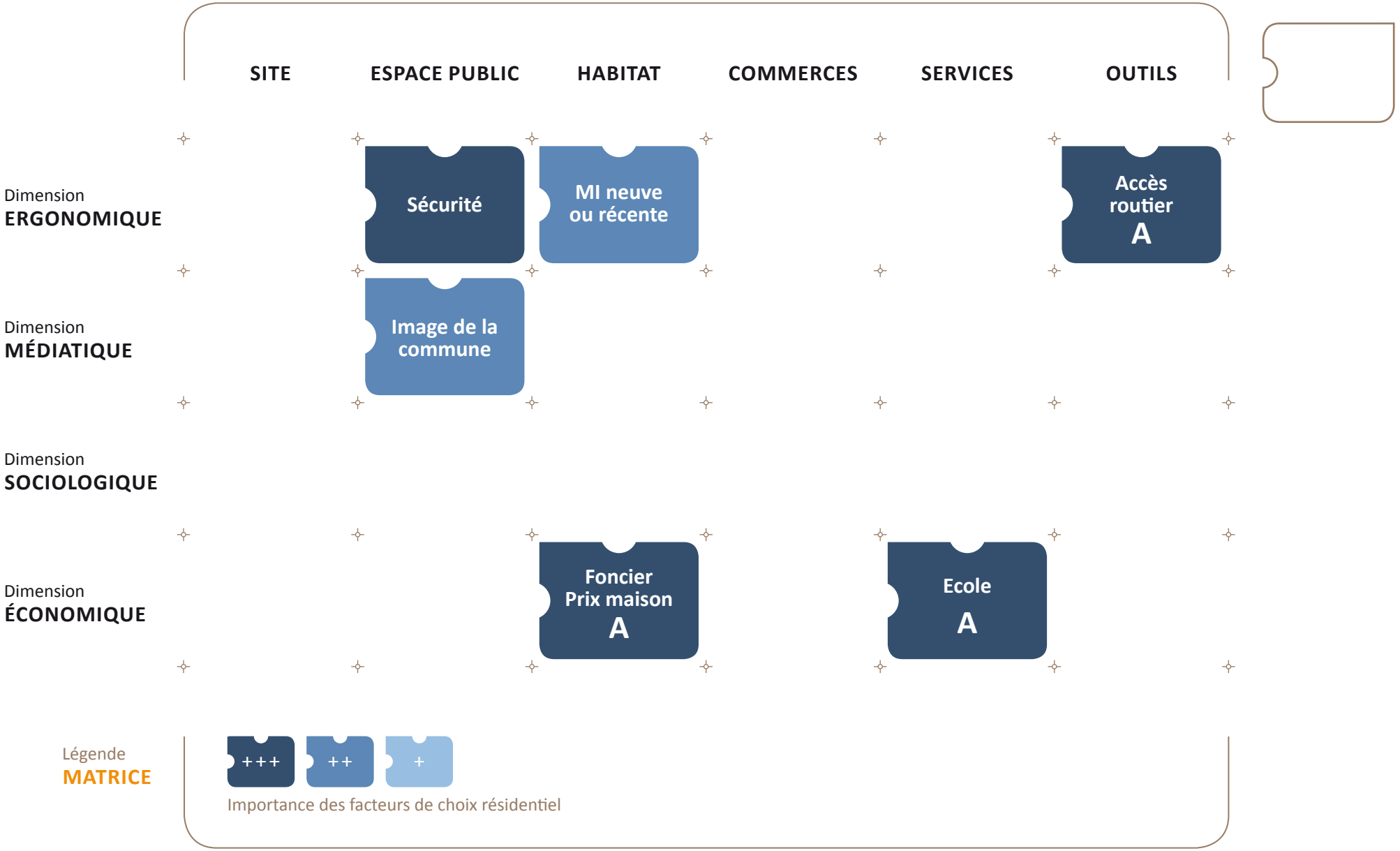
∗ Produit recherché

- Maison individuelle 70-100m² – éventuellement logement intermédiaire avec entrée privative (pas d'espace commun, pas de charges collectives d'entretien).
- T3 minimum.
- R+1 (+combles) – garage/stationnement en proximité immédiate du logement.
- Jardin 20m² minimum, sans vis-à-vis.

∗ Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- Logement performant énergétiquement.
- Locatif public.
- Locatif privé conventionné ANAH social ou très social (avec travaux de performance énergétique).

L'Hubitant / Couple 30-40 ans / enfant(s) dont scolarisé(s) / propriétaire / actif ou bi-actif_

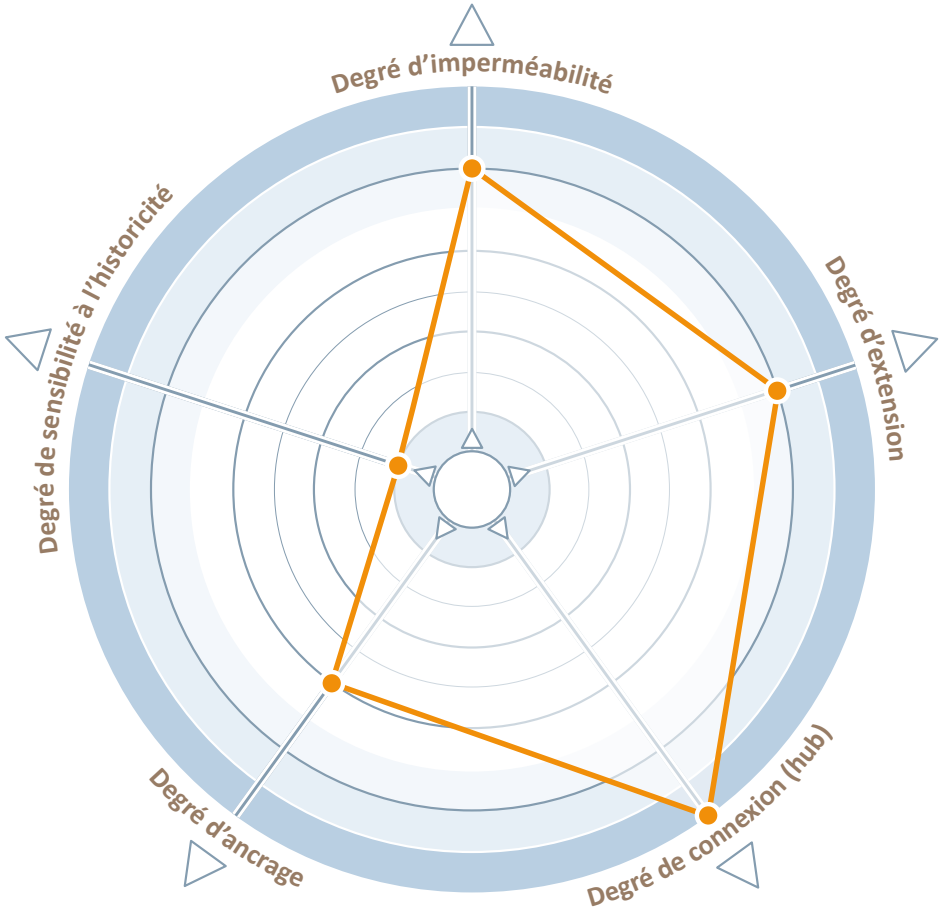


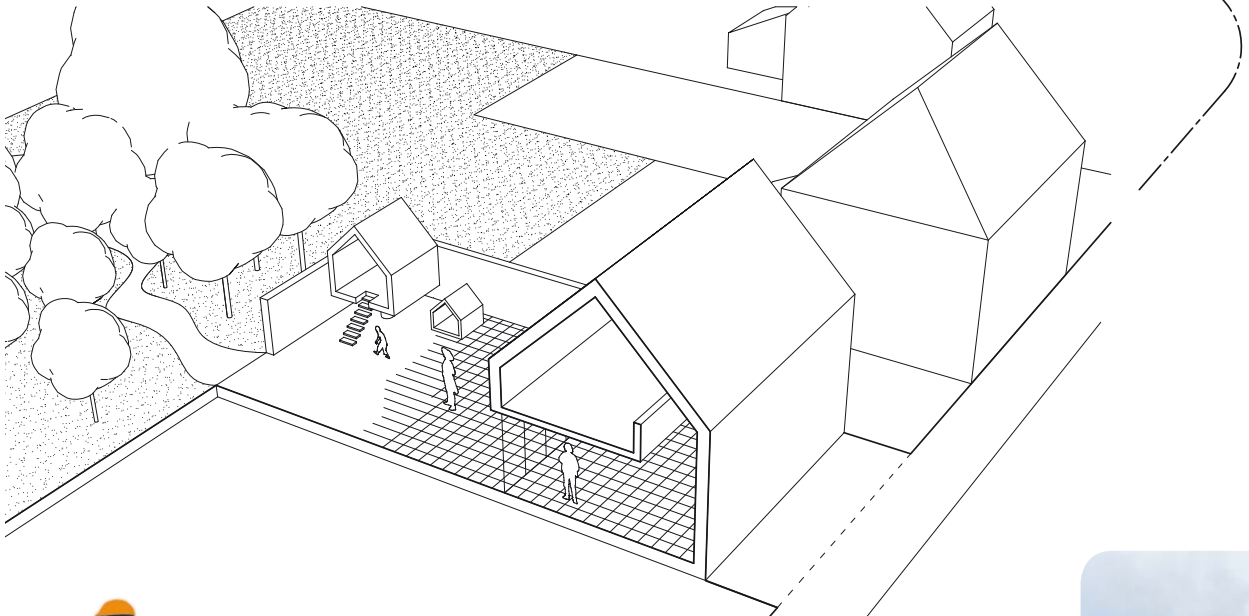
L'Hubitant

M. et Mme F. ont emménagé avec leurs deux enfants, âgés de 5 et 9 ans, il y a maintenant 3 ans dans une maison de lotissement. Famille à la recherche d'un cadre de vie opportun pour l'épanouissement du foyer, plusieurs critères ont guidé leur choix.

La localisation tout d'abord [**degré de connexion du logement** / dimension **ergonomique**] : les 2 parents travaillent sur le pôle urbain et le temps de trajet supplémentaire pour déposer les enfants à l'école ne devait pas trop empiéter sur la vie de famille. Le second critère, corollaire de l'éloignement de la ville, était évidemment le prix, permettant à la famille de disposer d'une surface habitat et surtout de jardin conséquente, mais également de ne pas avoir à réaliser de travaux, hormis quelques éléments de décors favorable à l'appropriation des lieux [dimension **ergonomique** / **habitabilité**]. Ces 2 critères incontournables pris en compte, la composition de la famille entre en jeu sur la sélection du choix d'accession : présence d'une école, voire de modes de garde sur la commune, présence de services ou petit commerce de proximité, anticipation sur la possibilité de prendre les transports en commun, de faire des ballades en vélo à la campagne… des considérations non négligeables pour s'installer « *on a trouvé notre havre de paix* » [dimension **médiatique** / dimension **sociologique** / **degré d'extension du logement**].

Le profil de l'hubitant, correspond aisément à la « *clientèle du lotissement* » pour lequel **l'habitat et son environnement immédiat est un espace sécurisé**, inscrit dans un *entre soi* relativement clos où la transition entre le logement, l'espace résidentiel et l'espace public doit être sécure et favoriser la lenteur : on pense aux zones 30 des lotissements, l'accès à des espaces naturels en vélo ou à pieds pour les enfants, déplacements à pieds pour l'école ou aller chercher le pain… [**degré d'extension du logement**]. **La présence de l'enfant conditionne le choix résidentiel**. L'hubitant, profil pouvant succéder au nidifiant, correspond à une étape résidentielle inscrite, ou pour le moins envisagée, dans la durée : il s'agit de la « maison familiale » où la recherche de frontière avec le monde extérieur est inconditionnelle [**degré d'imperméabilité**]. La maison correspond au lieu de repli sur la sphère familiale, il doit être pensé sous un mode recto-verso où le recto permet une connexion rapide aux activités quotidienne qui s'inscrivent dans un territoire large (lieu de travail, école et activités des enfants) [**degré de connexion du logement**] et le verso comme l'accès à la campagne, à la lenteur, la ville à portée de main et renvoie au cadre de vie recherché dans une petite commune. Le jardin est pensé comme le prolongement de la cour de jeu pour enfant, il doit jouer un rôle de « nounou » et assurer une fonction protectrice, avant d'être nourricière. Arrivé avec des enfants en âge d'être scolarisé, la volonté de s'inscrire socialement dans la commune représente une dimension importante, notamment dans l'idée de s'établir à long terme sur la commune [**degré d'ancrage**].





© MANA • Alan-gilles Grouhel

Le **Hubitant** / *Suite*

Si ce profil vient difficilement en hyper-centre bourg, il pourrait plus aisément habiter le centre ou l'entrée de bourg sous couvert de pouvoir bénéficier de confort et d'une sécurité lui permettant de disposer d'un maximum d'espaces et de services « à portée de main » pour contrecarrer son quotidien inscrit dans la mobilité et la vitesse.

* Produit recherché

- Maison individuelle.
- T3 – T4 minimum.
- R+1 (+combles) → possibilités extension du logement, attention particulière à pouvoir disposer d'une pièce en rez-de-chaussée et salle de bain (ébauche d'un studio, chambre d'amis, salle de jeux, bureau-atelier..).
- Jardin privatif (<800m^2).

* Typologie du produit correspondant

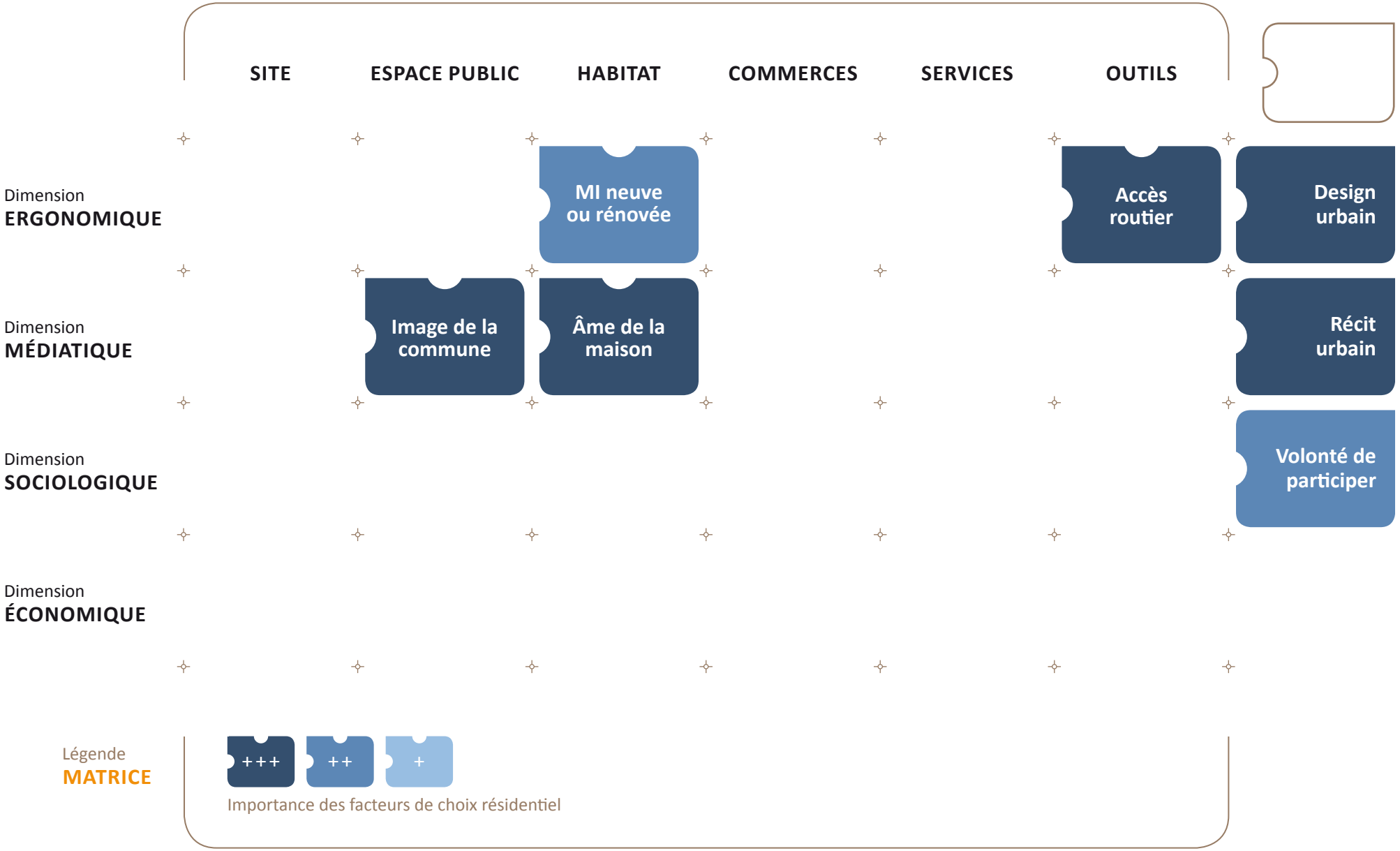
- Neuf ou ancien rénové.
- Neuf = maîtrise foncière (PLU ou potentiel BIMBY)
maîtrise coût du foncier pour l'accédant.

Aides à l'accession : accédant PTZ.

Possibilité de mobiliser la Prime Habitat CG29, Produit PSLA, Possible produit VEFA.

- Ancien = accession d'un logement entièrement rénové ou ancien récent (postérieur 1990).

Le **Néo-bourgeois** / Couple 40-60 ans / avec ou sans enfants / propriétaire *secundo-accédant* (parc privé) / bi-actif_



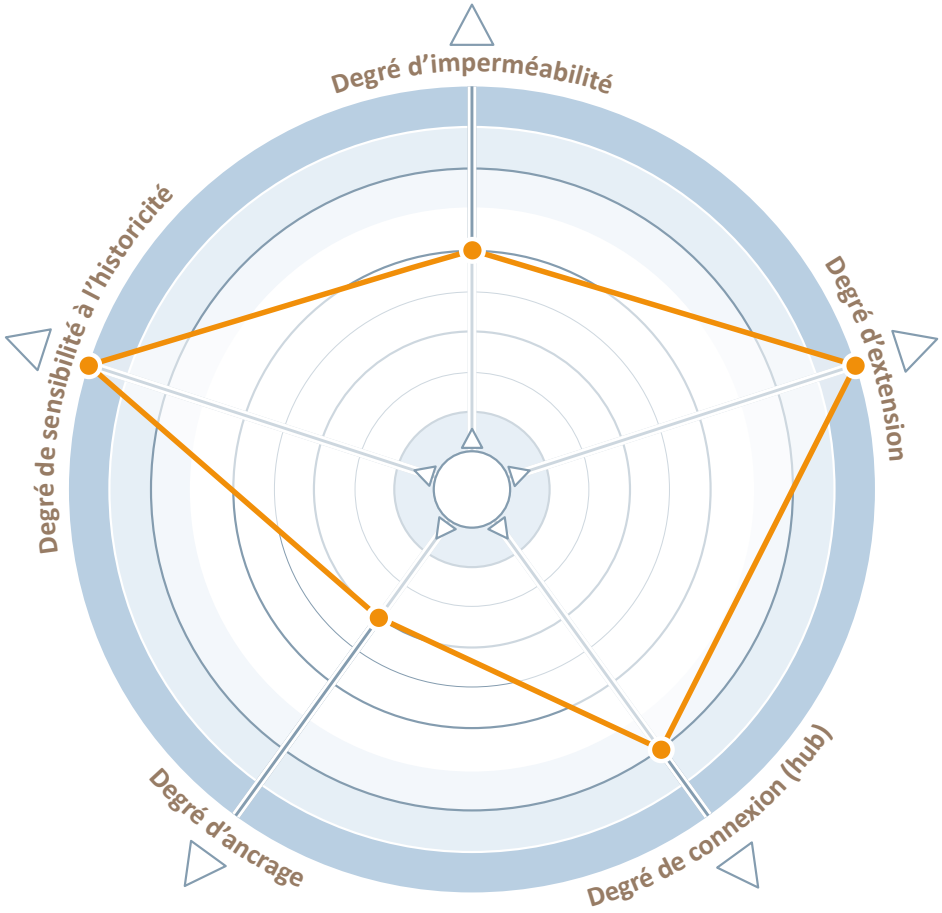
Le **Néo-Bourgeois**

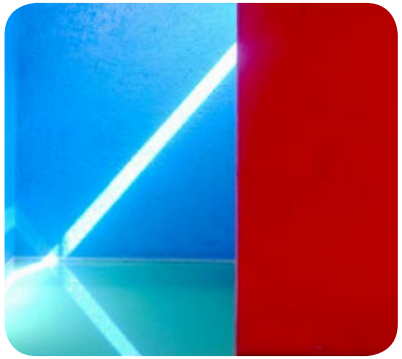
M. et Mme W. ont 54 et 53 ans. Au décès de la mère de Mme W, le couple a hérité d'une petite maison mitoyenne, de 70m², disposant d'un petite jardin clôt de 150 m², située au centre ville (hyper centre). Cette maison en pierre, du XIXe siècle, était très vétuste, mais avait beaucoup de charme [**dimension médiatique / habitat**].

M. et Mme W ont d'emblée perçu le potentiel de cette maison. Une petite extension en bois (20m²) pourrait être créée à l'arrière de la maison sur le petit jardin. La vente d'un premier bien immobilier a permis au couple d'envisager une rénovation lourde pour remettre la maison aux normes, changer les équipements de chauffage, décloisonner les pièces, créer des volumes, mettre en valeur les poutres [dimension **ergonomique / habitat**]. M. et Mme ont fait appel à un architecte pour concevoir le projet et conduire les travaux. Six mois de travaux ont été nécessaires pour donner à l'ensemble un aspect très contemporain. 150.000 € ont été investi dans le projet. La mitoyenneté ne gênait pas M. et Mme W [**degré d'imperméabilité**] qui considèrent que la présence et la proximité des voisins fait partie d'un mode de vie urbain. La modestie du jardin ne les gênait pas davantage. Le couple ne souhaitait pas s'invertir dans l'entretien d'un jardin. Il permet de prendre l'apéritif ou de manger dehors avec quelques amis. Un transat, un livre entrouvert témoignent des usages du jardin. La maison n'a pas de garage. Ce détail qui n'aurait pas échappé à d'autres couples ne constitue pas pour M. et Mme W une contrainte. Ils garent leurs voitures sur un parking à une centaine de mètres de la maison.

Cette maison est située sur une place chargée d'histoire qui elle-même a beaucoup de charme [**degré de sensibilité à l'historicité**]. M. et Mme W ont été séduits par cet ensemble urbain. Cette petite commune dont le centre a été réaménagé a quelque chose à raconter… [dimension **médiatique / récit urbain**]. Pouvoir aller à pied à la boulangerie, pouvoir aller prendre un café sur la terrasse ensoleillée du café d'en face étaient des idées très séduisantes. La ville est à portée de main. Un soin particulier a été apporté aux aménagements, pour permettre les circulations piétonnes et au choix du mobilier urbain [dimension **ergonomique / design urbain**] pour faciliter les usages du centre-ville. La place semble ainsi constituer le prolongement de la maison [**degré d'extension du logement**]. M. et Mme W sont encore actifs, cette maison n'est pas un refuge, c'est un port d'attache qui leur permet de partir et de revenir. La localisation géographique de la maison était donc très importante. M. et Mme W ne voulaient pas être trop isolés. La proximité de la 4 voies [dimension **ergonomique / outils**] était donc aussi très importante [**degré de connexion du logement**].

Le néo-bourgeois constitue un profil rare et peu souvent rencontré au cours de cette étude. Il ne se définit pas d'abord par son inscription dans une trajectoire résidentielle comme le nidifiant, l'hubitant, le jeune retraité ou l'ancien. Le néo-bourgeois est étymologiquement le *nouvel habitant du bourg*. C'est un profil à séduire et à conquérir.





© MANA • Alan-gilles Grouhel

Le **Néo-Bourgeois** / *Suite*

Ce portrait souligne la nécessité de penser ou de repenser le peuplement des centres-bourgs. Il ne s'agit pas simplement de répondre aux attentes de catégories de population déjà identifiées, mais de construire une offre pour répondre à une demande qui ne s'exprime pas de manière explicite. Toutes les communes ne peuvent prétendre attirer le néo-bourgeois. Les communes a caractère patrimonial disposent d'arguments dès lors qu'elles sont en mesure de proposer un espace public de qualité et de construire un récit.

* Produit recherché

- Maison individuelle
- R+1 à R+2 (+combles)
- Jardin (<400m²)
- T4 minimum

* Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- NEUF = Maîtrise coût du foncier (inscription dans PLU), potentiel BIMBY (diminution coût d'acquisition du foncier).

  PTZ neuf (selon ressources).
- EXISTANT = Mise en place d'une prime à l'accession dans l'ancien.

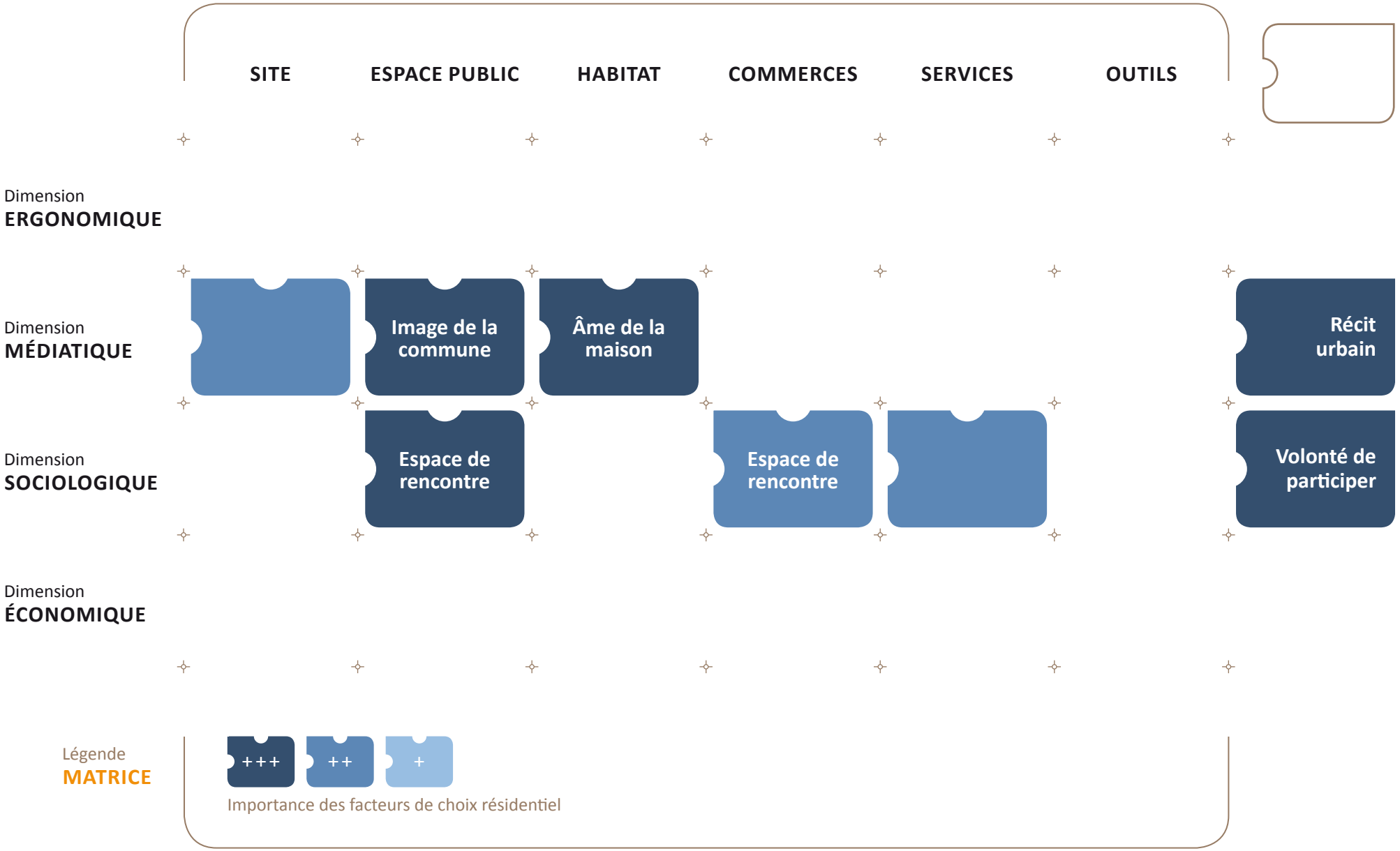
  Eco PTZ pour travaux d'économie d'énergie.
- Réfléchir sur le conseil/accompagnement à la réalisation de travaux : organisation de la « chaine » de conseil à mettre en place pour accompagner la réalisation des travaux:

  Architecte conseil (montrer les potentiels, réalisation de devis détaillé) → quel financement possible d'accompagnement personnalisé (devis complet, aide au chiffrage du coût global de l'opération d'acquisition-rénovation) ?

  Espace info énergie (pour information relative aux travaux économie d'énergie et utilisation de matériaux performants).

  ADIL (mobilisation possible des aides).
- Quid : comment mobiliser les notaires pour accompagner le ménage dans ses démarches et anticiper sur les coûts de travaux) ?

L' Hyper-bo / Couple 25-40 ans / avec ou sans enfants / propriétaire (parc privé) / variable_

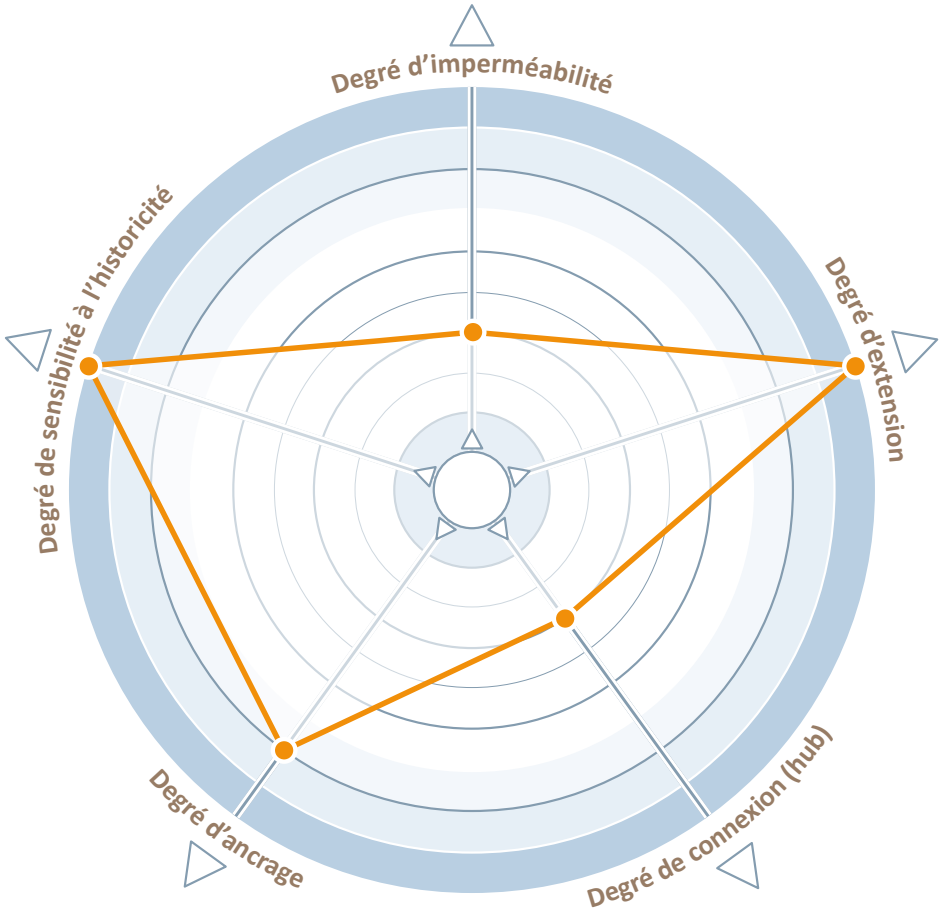


L'Hyper-bo

M. et Mme K. ont des revenus très irréguliers, mais ils ont souhaité devenir propriétaire. Après quelques recherches sur internet, ils ont flashé sur une maison de 100 m², sur deux niveaux, en plein centre (hyper centre) d'une commune de 1800 habitants.

La maison était inoccupée depuis près des 5 ans. Les travaux étaient considérables (chauffage, isolation, reprise de toiture, mise aux normes du système électrique) mais le prix modeste de la maison (40.000 €) les a convaincu de franchir le pas. Ils se sont convaincu qu'ils allaient faire les travaux eux-mêmes avec quelques copains. Ils prendraient le temps pour redonner vie à cette maison pleine de charme. Elle a une âme cette maison comme se plait à le dire M. K [dimension **médiatique** / **habitat**]. Des gens ont travaillé la pierre et le bois pour lui donner vie [**degré de sensibilité à l'historicité**]. L'absence de garage et de jardin (la maison ne dispose que d'une cour de 20 m²) ne les a pas gênés. Ils gareront leur vieille voiture dans la rue et la cour est assez grande pour mettre un barbecue. M. et Mme K. avaient envisagé d'acheter une longère. Ils imaginaient une grande maison entourée de champs où ils pourraient élever quelques animaux et avoir un gros chien. Mais Mme K. ne souhaitait pas rester seule en « pleine campagne » pendant l'absence de son mari qui peut partir plusieurs jours pour son travail.

Finalement cette maison de bourg a été un vrai coup de cœur. Le site à flanc de colline est magnifique [dimension **médiatique** / **site**]. Il permet de faire de nombreuses balades à pied ou en vélo avec les enfants. La commune a une histoire. C'est vrai qu'il y a quelques maisons abandonnées, mais la commune avec son église, sa vieille mairie, sa place du marché, son terrain de boules… conserve un certain cachet nostalgique [dimension **médiatique**]. Quelques roses trémières donnent un peu de couleur à cet ensemble assez minéral. M. et Mme. K se sont vite approprié les abords de leur maison [**degré d'extension du logement**]. Mme K. observe que beaucoup de bourg sont traversés par des routes où circulent des camions, c'est très dangereux pour les enfants qui ne peuvent sortir sans la garde rapprochée des parents. M et Mme K ne voulaient pas d'un bourg faussement bohême. Ils voulaient un lieu où ils savaient pouvoir rencontrer des gens [dimension **sociologique**] et où ils pourraient faire des choses avec et pour les autres. M. et Mme K ont fui l'anonymat de la ville pour trouver une commune à taille humaine (la question financière n'était pas sans importance dans leur choix). S'ils sont un peu surpris par *les cancans et les potins de village*, comme ils disent, par le caractère parfois un peu intrusif des voisins [**degré d'imperméabilité**], ils apprécient *la solidarité des gens entre eux*. M et Mme K ont voulu s'ancrer dans ce bourg et faire partie de cette « communauté » [**degré d'ancrage**] : c'est le prix à payer. M et Mme K avaient bien évidemment sous-évalué l'ampleur des travaux et surévalué leur patience, leurs compétences, le dévouement de leurs copains… Les travaux ont été durs à vivre. Le couple a plus d'une fois tangué menaçant de chavirer. M. et Mme K. auraient aimé être accompagnés, conseillés dans cette aventure parfois solitaire.



L'**Hyper-bo** / *Suite*

L'hyper-bo est très proche du néo-bourgeois. Il est plus jeune et bien moins fortuné. Si l'hyper-bo est parfois éloigné de l'emploi, voire marginalisé, il souhaite contribuer socialement c'est-à-dire participer à la vie communale. Il est "hyper" car il recherche potentiellement l'hyper-centre comme son homologue le néo-bourgeois. Il est "bo" car il peut potentiellement être attiré par le **bo**urg où il a pourra s'inscrire dans une "communauté" ou trouver un terrain d'expression de son envie de contribuer socialement.

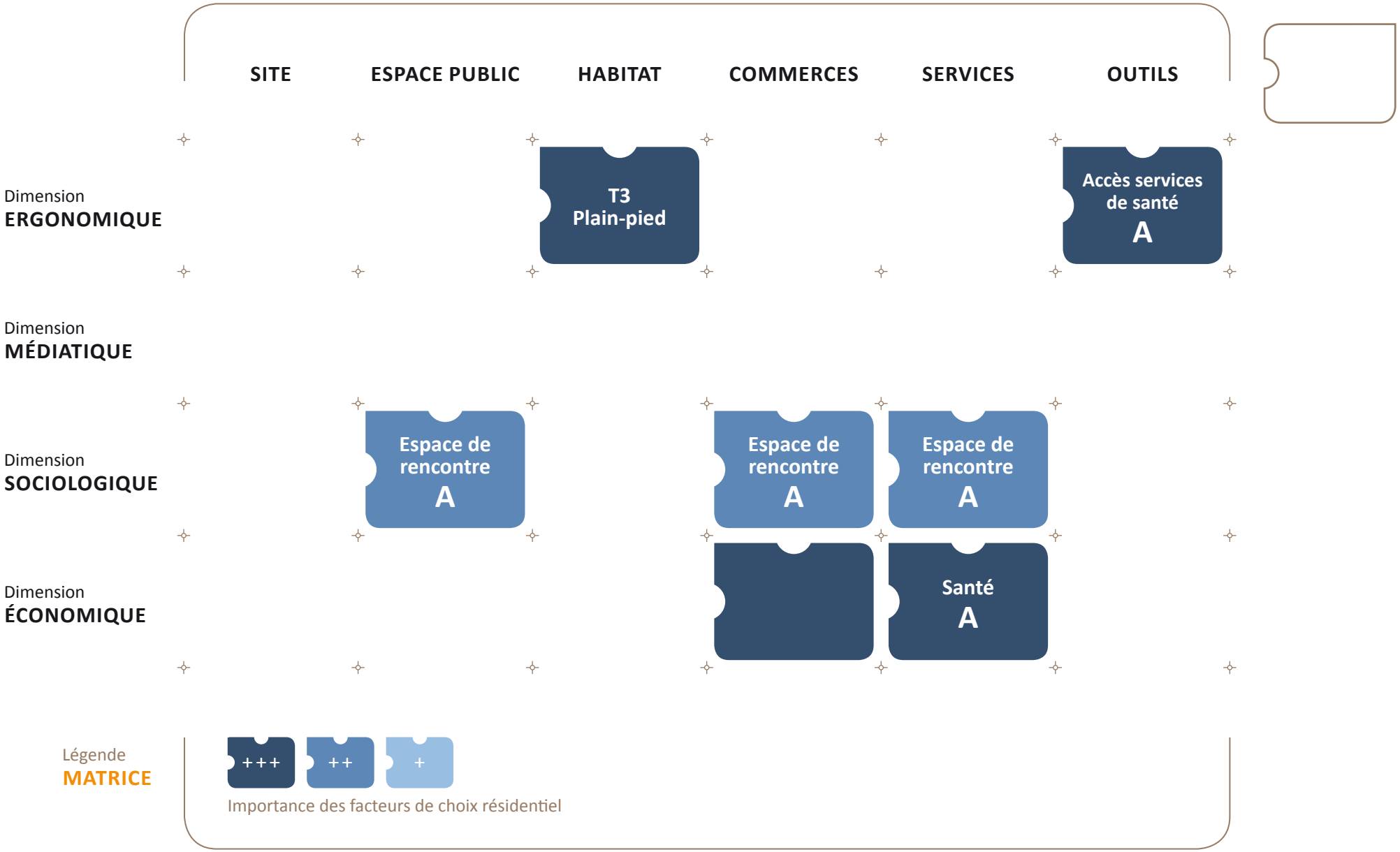
* Produit recherché

- Maison individuelle
- R+1 à R+2 (+combles)
- Jardin (<400m²)
- T4 minimum

* Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- NEUF = Maîtrise coût du foncier (inscription dans PLU), potentiel BIMBY (diminution coût d'acquisition du foncier).
  PTZ neuf (selon ressources).
- EXISTANT = Mise en place d'une prime à l'accession dans l'ancien.
  Eco PTZ pour travaux d'économie d'énergie.
- Réfléchir sur le conseil/accompagnement à la réalisation de travaux : organisation de la « chaine » de conseil à mettre en place pour accompagner la réalisation des travaux:
  Architecte conseil (montrer les potentiels, réalisation de devis détaillé) → quel financement possible d'accompagnement personnalisé (devis complet, aide au chiffrage du coût global de l'opération d'acquisition-rénovation) ?
  Espace info énergie (pour information relative aux travaux économie d'énergie et utilisation de matériaux performants).
  ADIL (mobilisation possible des aides).
- Quid : comment mobiliser les notaires pour accompagner le ménage dans ses démarches et anticiper sur les coûts de travaux) ?

Le **Jeune retraité** / Couple 55-70 ans / avec enfants / propriétaire (parc privé) / retraité_

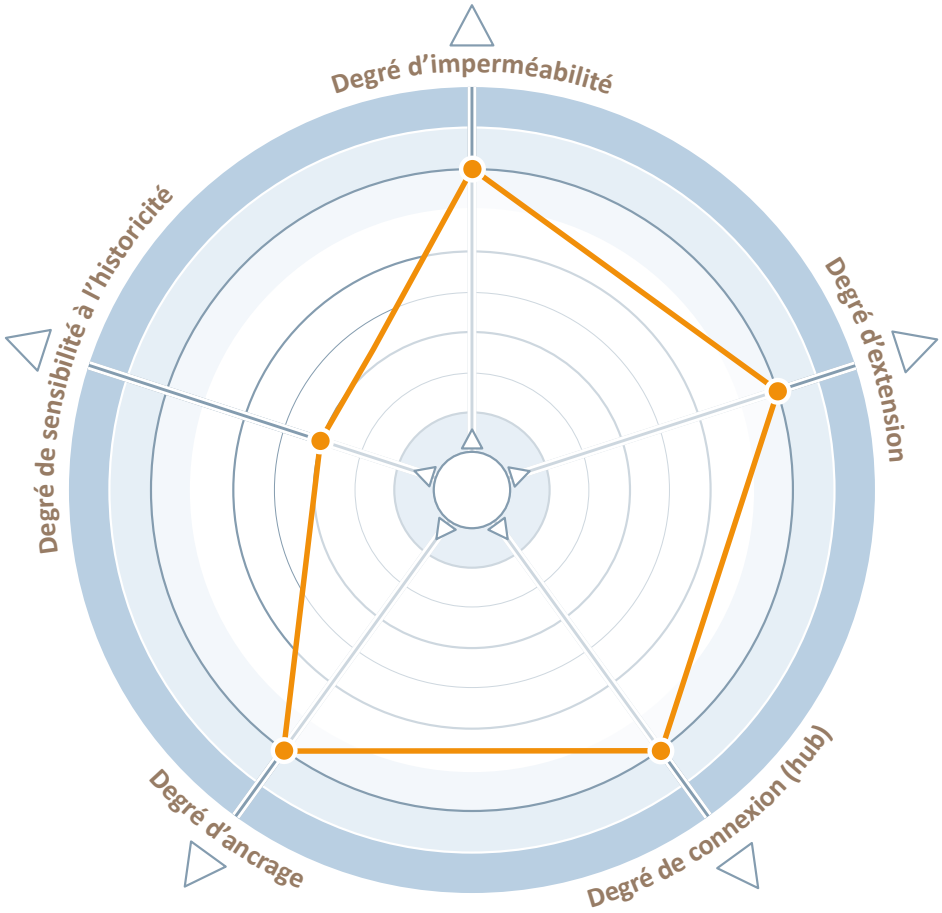


Le **Jeune retraité**

M. et Mme Y. ont vécu pendant plusieurs années dans une maison en pleine campagne qu'ils avaient construit dans les années 70. Après le départ de leurs deux enfants, cette maison de 120 m² paraissait bien grande et bien vide. Peu après son départ à la retraite, M. Y a eu d'importants problèmes de santé. Après une période d'hospitalisation, l'infirmière venait chaque jour à son domicile.

Lors de l'hiver 2010, après un épisode neigeux de plusieurs jours, le couple a mesuré combien il était isolé. Par ailleurs, le terrain de 2000 m² demandait un entretien (tonte et taille des haies) que M. Y ne se sentait plus le courage de faire. Le couple a décidé de vendre cette maison pour en acheter une autre, de plus petite taille, avec un bout de jardin, pour faire un peu de potager, étendre le linge, manger au soleil de temps en temps… Ils auraient aimé acheter une maison de plain pied [dimension **ergonomique** / **habitat**] mais ce type de produit était très difficile à trouver. Ils sont rabattus sur une maison disposant d'une chambre avec un coin toilette au rez-de-chaussée. Malgré son problème de santé, M. Y a entrepris quelques travaux (pose de double-vitrage, isolation des combles, installation d'une pompe à chaleur, installation d'une cabine de douche au rez-de-chaussée).

M. et Mme Y ne souhaitaient pas trop s'éloigner de leur ancien domicile. Ils ont choisi une commune dont ils fréquentaient déjà le marché et les petits commerces de proximité [dimension **économique** / **services** et **commerces**]. Sans être natif de cette commune, ils ne s'y sentent pas étrangers [**degré d'ancrage**] et souhaitent y finir leur vie. La commune dispose d'un foyer de vie, la présence de cet équipement a probablement pesé dans leur choix. Cette commune disposait de deux médecins et d'une pharmacie. Elle les rapprochait par ailleurs de la 4 voies facilitant l'accès à l'hôpital local : *au cas où* ! [dimension **ergonomique** / **outils**] [**degré de connexion du logement**]. M. et Mme Y apprécient particulièrement le marché, les commerces (boulangerie, boucherie, épicerie) et les services (poste) qui sont autant de lieux de rencontre et témoignent d'un certain dynamisme économique [dimension **économique** / **commerces** et **services**]. Ils apprécient pouvoir aller à pied en toute quiétude chercher le *Télégramme de Brest* ou *Ouest France*. Les commerces constituent un peu le prolongement de leur logement [**degré d'extension du logement**]. M. et Mme Y se sentent ainsi au cœur de la vie. Ils n'ont cependant pas souhaité habiter l'hyper centre. Venant de la campagne, ils sont habitués à une certaine intimité et à *ne pas être les uns sur les autres* : *chacun chez soi et les vaches seront bien gardées* [**degré d'imperméabilité**]. Cette maison ni trop loin ni trop près constituait un bon compromis. Par ailleurs, elle est légèrement en retrait de la rue et offre des places de stationnement sur voirie (ils n'ont pas de garage).



© MANA • Alan-gilles Grouhel

Le **Jeune retraité** / *Suite*

Le jeune retraité se définit d'abord par rapport à son rapport à l'emploi. Ce retrait de l'activité peut conduire à une modification de sa trajectoire résidentielle. Il anticipe l'avenir, une perte de mobilité, un besoin d'accès à une offre de soin. Le jardin dont l'entretien est devenant plus pénible constitue généralement le premier indicateur d'un affaiblissement physique. A l'inverse du nidifiant qui remplit son "nid", le jeune retraité réduit son espace et procède à un premier inventaire. Il doit progressivement se déprendre et se délester des choses accumulées. Toutes les communes ne peuvent pas attirer le jeune retraité car Il doit être très proche d'une offre de santé de proximité (infirmier, médecin, pharmacie etc.) et proche d'une offre de santé spécialisée (médecins spécialisés et hôpital).

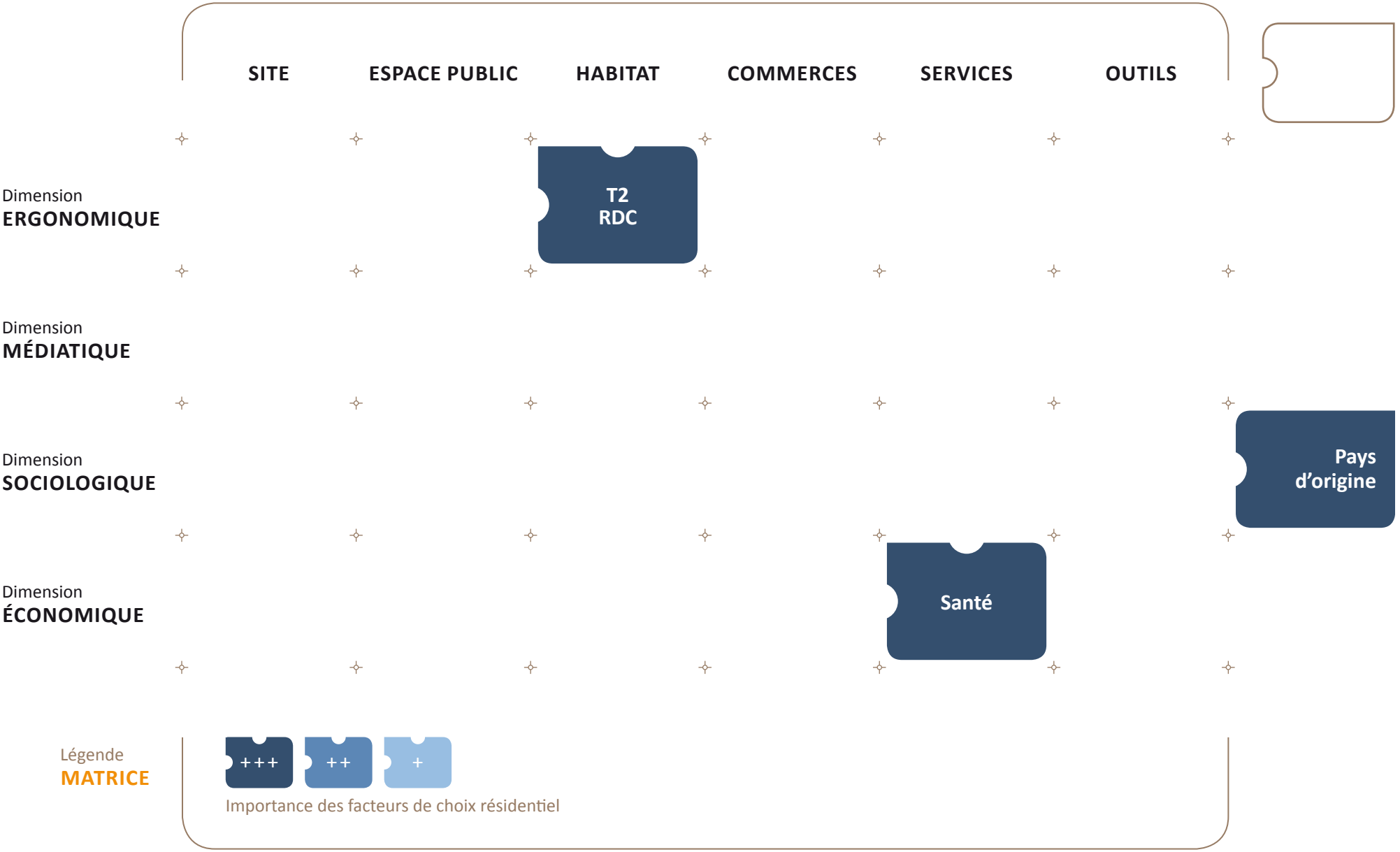
* Produit recherché

- Maison individuelle - Plain-pied.
- Jardin d'agrément (50m²).
- T3 minimum.

* Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- Neuf : produit VEFA - maison « clé en main ».
- Habitat existant : mobilisation du prêt Gérontix du CG29 (prêt en faveur du maintien à domicile), aides ANAH (Habiter Mieux avec travaux maintien à domicile).

L' Ancien / Personne seule 75-85 ans / avec ou sans enfants / locataire ou propriétaire (parc public ou privé) / retraité_



L'Ancien

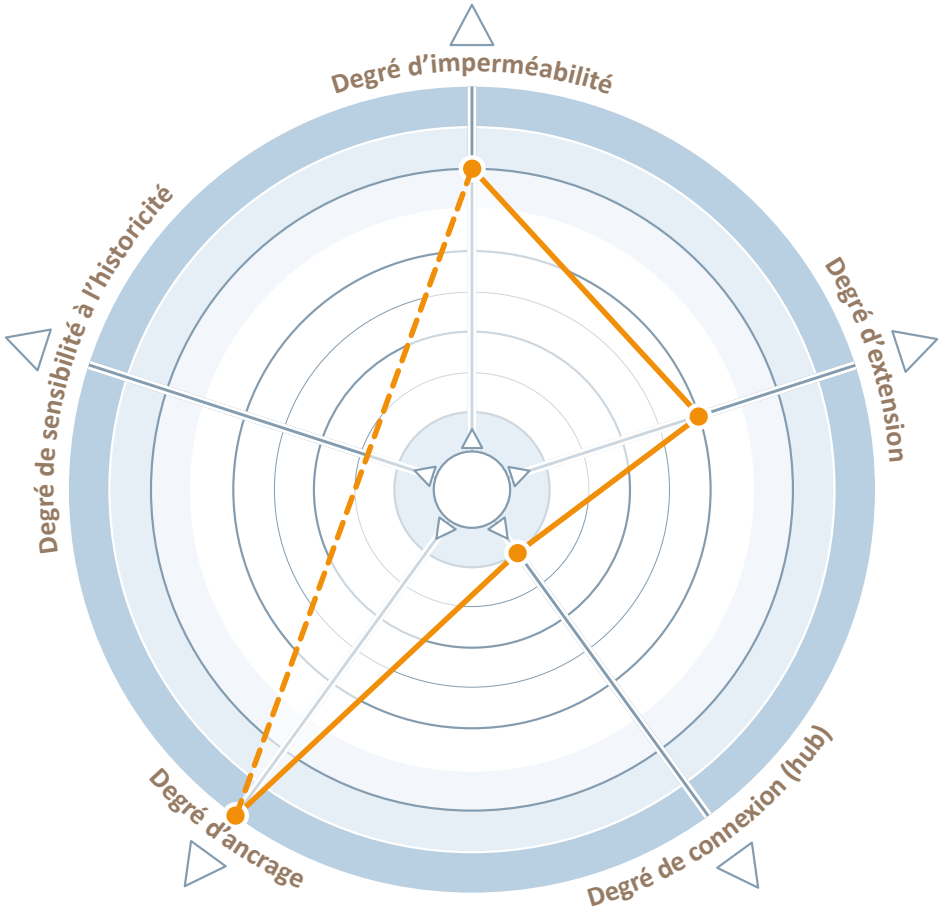
Mme B. a 84 ans. Après le décès de son mari, ces enfants ont essayé de la convaincre de déménager, de quitter cette maison beaucoup trop grande à la sortie du bourg. Elle a toujours refusé.

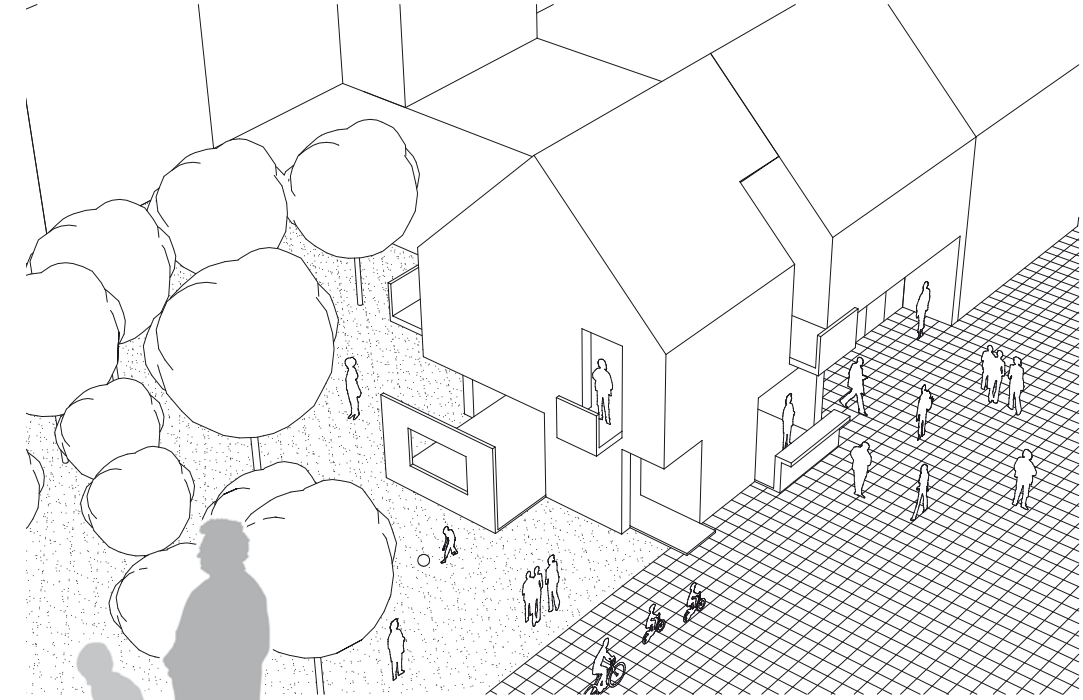
Quelques travaux ont bien été réalisés pour améliorer la performance thermique (pose de double-vitrage, changement de la chaudière fioul, installation de robinets thermostatiques), la maison n'en reste pas moins peu pratique et peu adaptée à une personne âgée.

Aujourd'hui, avec ses problèmes de hanches, elle se sent de plus en plus isolée. La rue qui conduit au centre-bourg est légèrement en pente, elle sort de moins en moins. Ces enfants sont « revenus à la charge » après avoir pris connaissance de l'initiative de la communauté de communes qui a créé deux petits logements de 50 m², en rez-de-chaussée, dans une ancienne boutique [dimension **ergonomique** / **habitat**].

Mme B. a finalement accepté de vendre sa maison. Le loyer de ce nouveau logement est tout à fait raisonnable. Les logements sont situés dans l'hyper centre, mais la rue est relativement calme. Le logement est en retrait de la rue ce qui permet de marcher en toute sécurité. Il ya 50 ans, lorsqu'elle était jeune fille, elle habitait dans cette rue : elle connaît tout le monde [**degré d'ancrage**]. Elle ne serait jamais allée dans une autre commune. Elle est d'ici et son mari est enterré au cimetierre. [dimension **sociologique**].

Le niveau de confort de ce logement est bien meilleure que celui de sa maison. Mais ce qu'apprécie le plus Mme B., c'est de voir depuis sa fenêtre passer du monde. Elle a installé son fauteuil au pied de la fenêtre pour regarder d'un œil la télé et le mouvement de la rue. Mme B. ne se sent pas isolée. Elle apprécie aussi la présence rassurante de ces jeunes voisins avec qui elle aime discuter. De temps en temps, elle va à la boulangerie ou à la pharmacie [dimension **économique** / **services**]. La commune a encore deux docteurs.





© MANA • Alan-gilles Grouhel

L'**Ancien** / *Suite*

L'ancien est une figure classique des centres-bourgs. De nombreux agriculteurs quittaient les villages pour s'installer au bourg après un certain âge. Les politiques de maintien à domicile ont freiné ce mouvement. La personne quitte son domicile pour intégrer un foyer de vie ou un EHPAD. Une offre intermédiaire entre l'individuel et le collectif semble nécessaire pour mieux répondre à cette catégorie de population. Seules les communes disposant d'une offre de santé de proximité peuvent répondre aux besoins de l'ancien.

* Produit recherché

- Maison individuelle ou appartement en RdC – Plain pied.
- T2-T3 maximum.
- Accès extérieur (cour, balcon).

* Typologie du produit correspondant

- Neuf ou ancien rénové.
- Locatif public ou privé (conventionné ANAH avec travaux en faveur du maintien à domicile).
- Propriété privée (habitat existant) : mobilisation du prêt Gérontix du CG29 (prêt en faveur du maintien à domicile), aides ANAH (Habiter Mieux avec travaux maintien à domicile).

Portraits d'habitants / *Conclusion*

Cette typologie permet d'identifier des portraits dominants très contrastés. « Dans la vraie vie », on observe des métissages et des hybridations : les choses sont moins tranchées. La typologie est construite autour d'une architecture relativement classique d'un point de vue sociologique : départ du domicile parental (électron libre), formation du couple (nidifiant), formation de la famille (hubitant), départ à la retraite (jeune retraité), décès du conjoint (ancien). La typologie (à quelques exceptions près) est rythmée par des événements qui infléchissent les trajectoires résidentielles. Si certaines catégories peuvent sembler absentes, les familles monoparentales par exemple, elles ne sont pourtant pas oubliées. Par exemple, l'hubitant peut après séparation faire l'expérience de la monoparentalité. Les réponses en termes d'offre de logement ne sont pas fondamentalement différentes pour les familles monoparentales : elles peuvent se reconnaître, en termes d'offre, dans l'un ou l'autre des portraits.

Recommandations opérationnelles

A travers la présentation des portraits, nous mesurons combien la problématique de l'habitat est articulé à la qualité de l'espace public. Pour favoriser le réinvestissement des centres-bourgs, il convient de proposer une offre logement adaptée aux attentes des habitants mais aussi de requalifier les espaces publics et les annexes du logement. Nous avons identifié 7 thèmes (qui relèvent pour l'essentiel de la dimension ergonomique) sur lesquels des actions peuvent être conduites pour revaloriser les espaces publics et ainsi favoriser un réinvestissement des centres-bourgs.

* 7 actions pour revaloriser le centre-bourg 115

* Entre minéral & végétal_ 115
* Seuils & espaces de transition_ 117
* Conteneur & adhérence_ 119
* Mode d'emploi_ 121
* Un récit mis en scène_ 123
* Habitat *poupée gigogne*_ 125
* Design urbain & scénarios d'usage_ 127

FICHE 1

© MANA • Alan-gilles Grouhel

Entre minéral & végétal

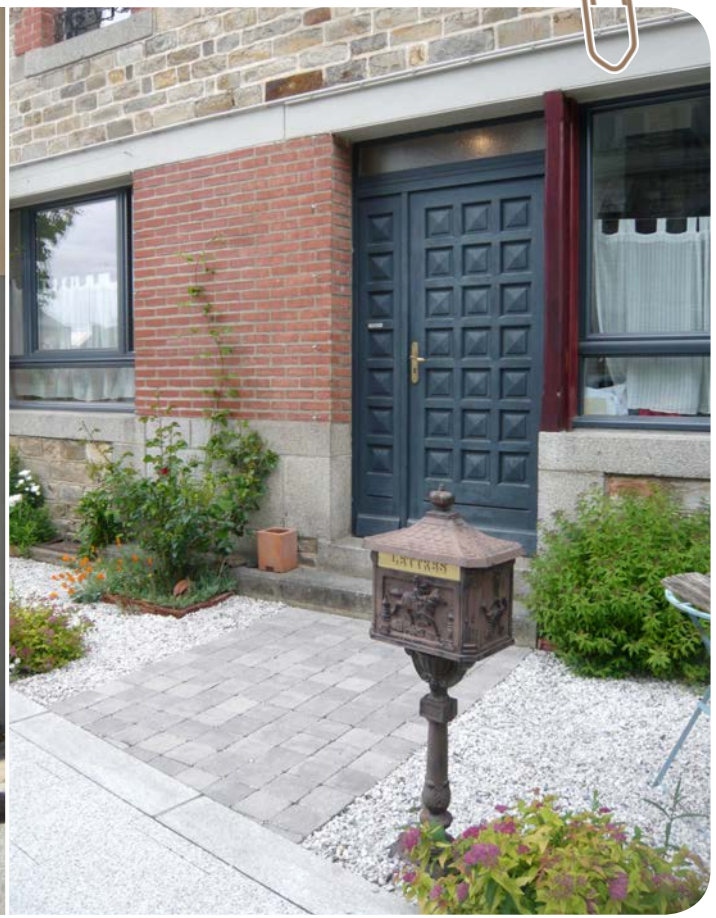
L'habitat est une interface entre le minéral et le végétal, entre le bourg et la campagne, entre le cadre bâti et le cadre naturel. La nature, la campagne, la verdure doivent être présentes et accessibles. Elles doivent être à portée de main (sentiers) et à portée de regard (paysages). Elles doivent pouvoir être pratiquées (promenades et activités sportives) ou contemplées.

Dans beaucoup de centres-bourgs, la nature ou la campagne semble presque absente. Aucune perspective ne vient offrir un point de fuite au regard, aucun sentier digne de ce nom ne vient offrir une piste d'évasion… La nature n'est pas davantage présente par les sons ou par les odeurs. Une coupure semble exister entre le minéral et le végétal (particulièrement dans l'hyper centre). Pourtant, si l'on vient habiter dans ces communes, c'est pour poursuivre ou faire l'expérience de cette relation avec la nature. Le végétal offre aussi des variations chromatiques qui permettent de rompre avec le sombre de la pierre. Les habitants expriment ce besoin de couleurs. Paradoxalement, la nature est parfois plus présente ou plus accessible dans des agglomérations de grande taille qui créent des porosités et des perméabilités (trames vertes, corridors écologiques, parcs, végétalisation de l'espace public, jardins en terrasses…).

* Préconisations

- **METTRE EN VALEUR** les paysages.
- **VEGETALISER** l'espace public pour créer du rythme et des tâches et des variations chromatiques.
- **METTRE EN VALEUR** les sentiers.
- **CREER** des corridors verts.
- **CREER** des terrasses avec vue.

FICHE 2



© MANA • Alan-gilles Grouhel

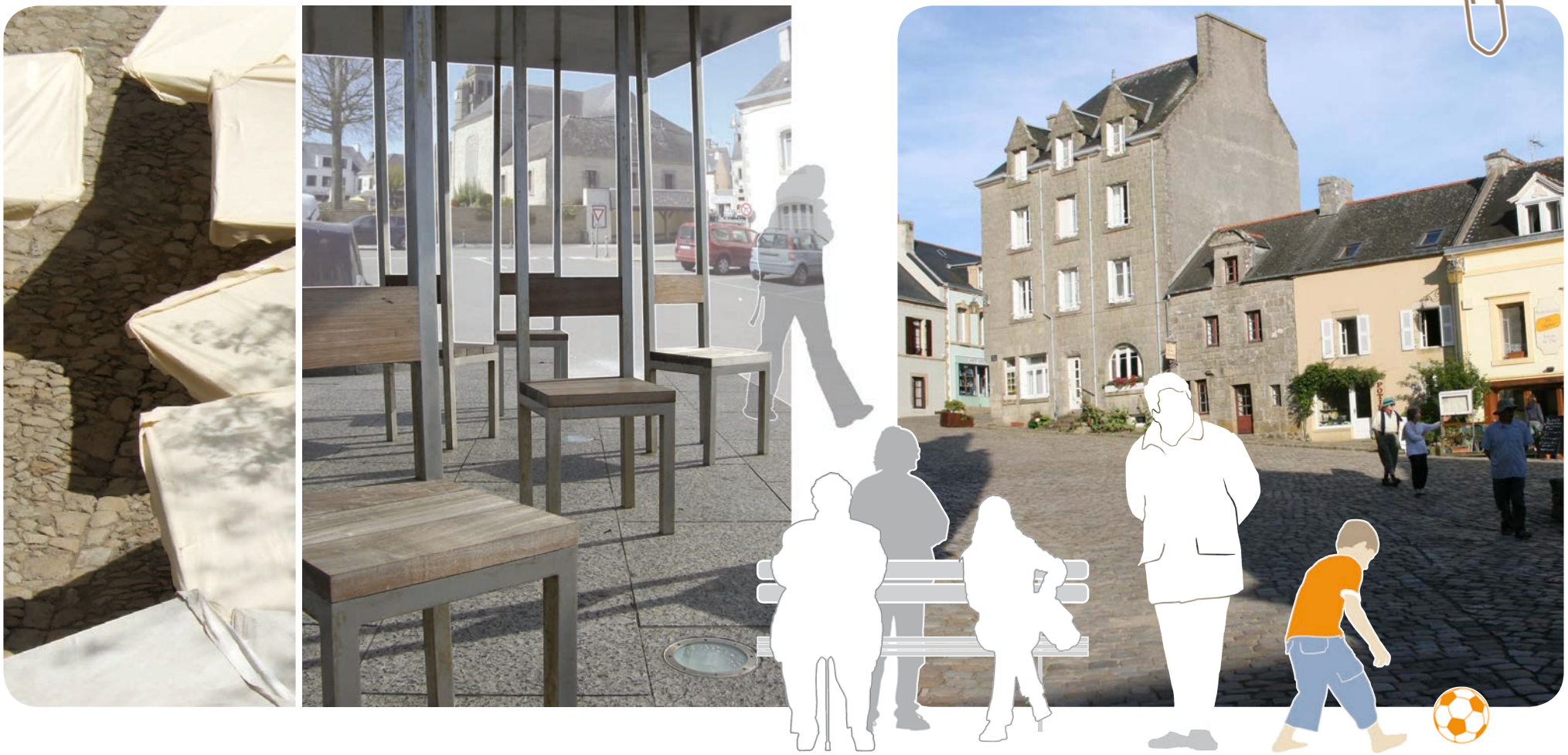
Seuils & espaces de transition

La transition entre l'espace privé (habitat) et l'espace public est parfois brutale. Aucun sas ou aucun seuil ne vient rythmer et ponctuer l'espace public. La porte du logement s'ouvre sur un étroit trottoir au bord d'une rue trés passante.

Les habitants sont trés sensibles à ces variations de rythmes qui permettent de lire et de hiérarchiser les usages et les espaces. Ces espaces de transition permettent de créer des degrés de privatisation ou de publicité. La résidentialisation des espaces en est un bon exemple. Ces degrés peuvent être marqués par un traitement différencié des sols, par des aménagements spécifiques, par du mobilier urbain, par le choix du végétal, par des jeux d'éclairage… Les centres-bourgs apparaissent trés homogènes dans leur traitement.

* Préconisations

- **HIERARCHISER** les espaces (plan lumière, traitement des sols, aménagement des espaces).
- **TRAITER** les trottoirs.
- **RESIDENTIALISER** les espaces.



© MANA • Alan-gilles Grouhel

Conteneur & adhérence

Le centre-bourg est un conteneur. Il offre un cadre qui “contient” physiquement des relations sociales. On pense spontanément aux places qui s’offrent comme des lieux de rassemblement, mais il existe d’autres conteneurs : un square, une aire de jeux…

Beaucoup de ces conteneurs sont des espaces sans qualités. Ils ne créent pas d’adhérence. On les traverse sans y rester. Certains ne sont que des parkings. Les habitants doivent pouvoir adhérer à travers des pratiques plus ou moins régulières (s’asseoir sur un banc…) aux lieux.

Dans le même temps, ce travail sur les conteneurs supposent de penser les variations d’intensité du centre-bourg. Ces vides (une place…) n’ont d’intérêt que s’ils permettent de faire le plein de gens (marché de Noël, braderie, fête de la musique, kermess etc.). Ces initiatives ne sont que des pretextes à la rencontre et à l’échange.

* Préconisations

- **FAVORISER** l’adhérence du passant en centre-bourg et l’appropriation des espaces (bancs, espaces de jeux…).
- **LIMITER** le stationnement de l’automobile sur les place de centre-bourg pour permettre d’autres usages.
- **CREER** des espaces piétons.

FICHE 4

© MANA • Alan-gilles Grouhel

Mode d'emploi

Le centre-bourg existe aussi à travers les représentations et les images mentales qu'il propose de lui-même. La carte ou le plan mural permet de construire mentalement une image de la centralité.

C'est autour du centre que s'organise un territoire qui se donne à voir sur une carte ou un plan. La carte ou le plan est un mode d'emploi du centre et de son hinterland. Il guide et propose des scénarios d'usage. Il indique les points de passage et les connexions vers l'environnement naturel évoqué plus haut. Il fait l'inventaire des richesses du territoire.

Les centres-bourgs sont pour la majorité d'entre-eux dépourvus d'une véritable signalétique. La signalétique est aussi un élément de design urbain. Ces éléments sont particulièrement importants pour les visiteurs et les habitants potentiels qui découvrent le bourg.

* Préconisations

- **PROPOSER** une carte murale du centre-bourg.
- **CREER** une signalétique pour favoriser le repérage des équipements et les chemins vers la campagne.

FICHE 5

© MANA • Alan-gilles Grouhel

Un récit mis en scène

A travers ses aménagements, son mobilier urbain, son fleurissement, ses jeux d'éclairage etc. le centre-bourg se met en scène. Il raconte une histoire, il propose un récit, il invite les habitants à composer un scénario de vie sur cette toile de fond.

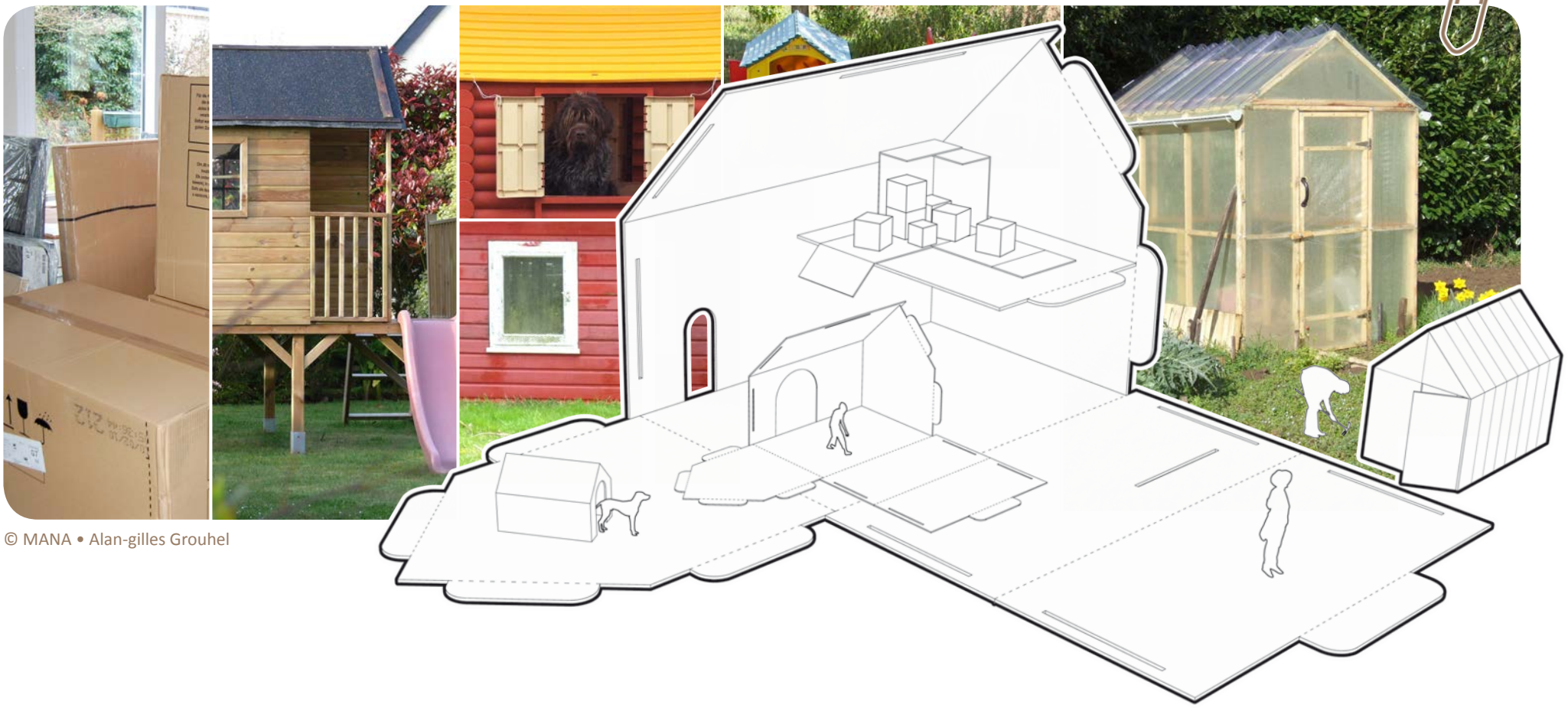
Mais quel message et quelle image propose-t-il ?

Quelle promesse fait-il à ceux qui feraient le choix de venir y habiter ?

Le marketing territorial n'est pas réserver aux grandes agglomérations, les petits bourgs doivent désormais raconter quelque chose et scénographier leur espace public.

* Préconisations

- **CONSTRUIRE** un message et un récit .
- **SCENOGRAPHIER** l'espace .



© MANA • Alan-gilles Grouhel

Habitat *poupée gigogne*

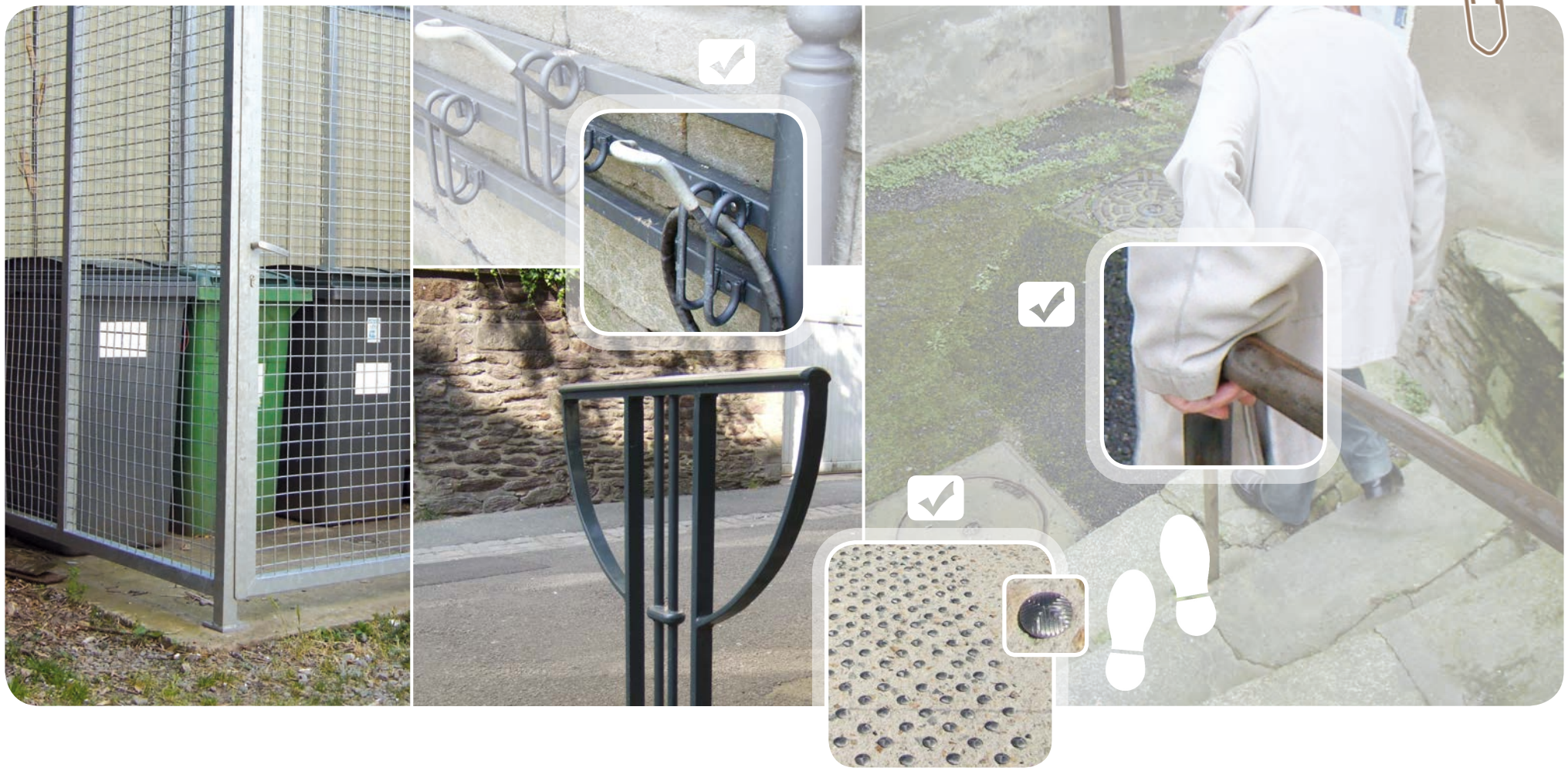
L'habitat est une boîte. Mais lorsqu'on y regarde de plus près : il y a des boîtes dans la boîte : le cabanon de jardin, la niche du chien, la maison en plastique des enfants… L'habitat propose un jeu d'emboîtement qui permet de créer une multitude d'espaces.

Ces boîtes nous disent quelque chose : la maison se remplit progressivement de personnes, d'animaux, de choses auxquels il faut proposer des espaces. Ce travail de remplissage alimente la dynamique des trajectoires résidentielles : la présence d'un chien en appartement vient parfois justifier la volonté d'avoir une maison avec un bout de terrain. Habiter dans le centre-bourg n'est conçevable qu'à la condition de disposer de ces espaces annexes qui permettent de décompacter l'habitat.

Aussi, il est important de pense ces extensions minimum de la maison (espace de stockage, terrasse, cour, petit jardin…) qui permettent de donner de la respiration.

* Préconisations

- **PROPOSER** des espaces annexes privatifs, collectifs ou mutualisés de stockage (matériel….).
- **PROPOSER** des espaces annexes liés au logement.



© MANA • Alan-gilles Grouhel

Design urbain & scénarios d'usage

L'habitant aborde les espaces à partir de scénarios : *aller à la boulangerie*, *aller à l'école chercher les enfants, vider les poubelles*… Ces scénarios le conduisent à traverser différents espaces. Les centres-bourgs sont rarement penser sur la base de scénarios.

L'habitant se heurte à une multitude d'obstacles ergonomiques pour réaliser ces actions.

Il est important de penser des scénarios d'usage, d'aménager et de designer l'espace pour permettre ces pratiques ordinaires (on pense en premier lieu à des modes de déplacement à pied ou en vélo).

* Préconisations

- **ELABORER** des scénarios d'usage.
- **TRAITER** les cheminements pour favoriser la marche ou la pratique du vélo.
- **EQUIPER** le centre bourg de mobilier urbain (attache-vélo…).